



SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 10)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Orden de 28 de julio de 2011, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, aprobada por Orden de 21 de enero de 2011.

114

Número formado por diez fascículos

Martes, 30 de agosto de 2011

Año XXXIII

Número 170 (2 de 10)

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



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

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

ORDEN de 28 de julio de 2011, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, aprobada por Orden de 21 de enero de 2011.

ANTECEDENTES

1. El Ayuntamiento de Málaga ha formulado la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de conformidad con el artículo 37 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

La Consejera de Obras Públicas y Vivienda, mediante Orden de 21 de enero de 2011, aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del PGOU de Málaga, de conformidad con el artículo 33.2.c) de la LOUA, con la reserva de la simple subsanación de las deficiencias observadas en el instrumento de planeamiento, y supedita su registro y publicación al cumplimiento de las determinaciones señaladas en el subapartado a) del apartado primero. Esta Orden se publica en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 29, de 10 de febrero de 2011.

2. El Ayuntamiento Pleno de Málaga, en sesión celebrada el día 28 de abril de 2011, acuerda tomar conocimiento del documento denominado «Subsanación de deficiencias del documento de Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, aprobado definitivamente por Orden de 21 de enero de 2011, en cumplimiento del apartado primero a) de la misma», de fecha marzo de 2011, y dispone la remisión a esta Consejería a fin de que por la Dirección General de Urbanismo se proceda a la verificación del Documento aprobado y se disponga su registro y publicación.

3. La Dirección General de Urbanismo, mediante oficio de 30 de junio de 2011, da traslado al Municipio de Málaga de un informe de igual fecha del Servicio de Planeamiento Urbanístico en el que se concluye que, a la vista del documento de cumplimiento, algunas deficiencias técnicas señaladas en la Orden de 21 de enero de 2011 no han sido corregidas por ese Ayuntamiento.

4. El Ayuntamiento Pleno de Málaga, en sesión celebrada el día 22 de julio de 2011, acuerda tomar conocimiento y aprobar la documentación fechada en julio de 2011 denominada «Subsanación de deficiencias del documento de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, aprobado provisionalmente el 16 de julio de 2010, y aprobado definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011, en cumplimiento del apartado primero a) de la misma. Correcciones efectuadas según informe de la Dirección General de Urbanismo de 30 de junio de 2011».

5. La Dirección General de Urbanismo, mediante Resolución de 28 de julio de 2011, informa favorablemente las determinaciones incluidas en el expediente de cumplimiento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Málaga en las sesiones de 28 de abril y 22 de julio de 2011, respectivamente, al objeto de la subsanación de las deficiencias señaladas en el subapartado a) del apartado primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 21 de enero de 2011, por la que se aprueba definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga.

Primero. La Consejería de Obras Públicas y Vivienda es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios de más de 75.000 habitantes, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; así como el artículo 4.3.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con el artículo 5.1 del Decreto del Presidente 14/2010, de 22 de marzo, sobre reestructuración de Consejerías.

Segundo. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística son disposiciones administrativas de carácter general y reglamentario derivadas de la potestad de planeamiento. Poseen fuerza normativa y alcanzan su eficacia y ejecutividad a partir de la publicación de su normativa en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9.3 de la Constitución Española y en el artículo 52.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el artículo 45.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, de Gobierno de Andalucía.

Las Normas Urbanísticas, que contienen las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento, forman parte del contenido documental de un Plan General de Ordenación Urbanística, según dispone el artículo 19.1.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los haya adoptado, de acuerdo con el artículo 41.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas y de acuerdo con la Resolución de 28 de julio de 2011, de la Dirección General de Urbanismo,

DISPONGO

Único. Acordar la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, aprobada por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011, contenida en el Anexo 1 de la presente Orden, para general conocimiento y previa inscripción y depósito del instrumento urbanístico de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; y en el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

La Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga publicada por la presente Orden, por su na-

turalidad de disposición de carácter general, podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente de su publicación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 28 de julio de 2011

JOSEFINA CRUZ VILLALÓN
Consejera de Obras Públicas y Vivienda

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL

DOCUMENTO C. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

I. NORMAS URBANÍSTICAS: DISPOSICIONES GENERALES

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL

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

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES

TÍTULO IV. LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO

TÍTULO VI. REGULACIÓN DE LOS USOS Y SISTEMAS

TÍTULO VII. NORMAS DE URBANIZACIÓN

TÍTULO VIII. MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO Y CALIDAD MEDIO-AMBIENTAL

TÍTULO IX. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL Y URBANO

TÍTULO X. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

II. NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS

TÍTULO XI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

TÍTULO XII. ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

TÍTULO XIV. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

TÍTULO XV. VIGENCIA DEL ANTERIOR PLANEAMIENTO. RÉGIMEN TRANSITORIO

DISPOSICIONES FINALES

Í N D I C E

DOCUMENTO C. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

I. NORMAS URBANÍSTICAS: DISPOSICIONES GENERALES

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL

Capítulo primero. Objeto del Plan General

Capítulo segundo. Contenido del Plan General

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

Capítulo primero. Disposiciones Generales

Capítulo segundo. Registro de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados

Capítulo tercero. Instrumentos de Ordenación

Sección 1.ª Figuras de Planeamiento y Ordenación

Sección 2.ª Figuras de Planeamiento General

Sección 3.ª Disposiciones generales de las figuras de planeamiento de desarrollo

Sección 4.ª Planeamiento de desarrollo: Planes Parciales

Sección 5.ª Planeamiento de desarrollo: Planes Especiales

Sección 6.ª Planeamiento de desarrollo: Estudios de Detalle

Sección 7.ª Otros instrumentos de la ordenación urbanística

Capítulo cuarto. Instrumentos de Gestión

Capítulo quinto. Instrumentos de Ejecución Material

Capítulo sexto. Instrumentos de Protección

Sección 1.ª Clases

Sección 2.ª Instrumentos de protección urbanística

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES

Capítulo primero. Disposiciones Generales

Capítulo segundo. El aprovechamiento urbanístico

Capítulo tercero. El deber de conservar y rehabilitar

Capítulo cuarto. Parcelación urbanística

Capítulo quinto. La información urbanística

TÍTULO IV. LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

Capítulo primero. Disposiciones generales de la actividad de ejecución

Capítulo segundo. Las actuaciones sistemáticas

Capítulo tercero. Las actuaciones asistemáticas

Capítulo cuarto. La expropiación

Capítulo quinto. La ejecución urbanística de las dotaciones

Capítulo sexto. La ejecución en áreas de gestión integrada

Capítulo séptimo. Intervención preventiva de los actos de construcción o edificación y uso del suelo

Sección 1.ª Disposiciones Generales

Sección 2.ª Licencias Urbanísticas

Subsección 1.ª Disposiciones generales a todas las licencias urbanísticas

Subsección 2.ª Tipos especiales de licencias urbanísticas

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO

Capítulo primero. Disposiciones Generales

Capítulo segundo. Patrimonio municipal de suelo

Capítulo tercero. Cesión de terrenos y derechos de superficie

Capítulo cuarto. Tanteo y retracto

Capítulo quinto. Determinaciones relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas protegidas

TÍTULO VI. REGULACIÓN DE LOS USOS Y SISTEMAS

Capítulo primero. Condiciones generales

Capítulo segundo. Uso residencial

Capítulo tercero. Uso productivo

Capítulo cuarto. Usos de servicios terciarios y comercio

Capítulo quinto. Equipamiento comunitario

Capítulo sexto. Parques y jardines públicos

Capítulo séptimo. Aparcamientos

Capítulo octavo. Sistemas locales y sistemas generales

Sección 1.ª Disposiciones generales

Sección 2.ª Sistemas Generales

Sección 3.ª Regulación de las Clases de Sistemas Generales

Subsección 1.ª Sistema General de Comunicaciones y Transportes

Apto 1.º Red Viaria

Apto 2.º Red Ferroviaria

Apto 3.º Puerto
 Apto 4.º Aeropuerto
 Apto 5.º Sistemas de Transporte de viajeros y mercancías
 Subsección 2.ª Sistema General de Espacios Libres
 Subsección 3.ª Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos
 Subsección 4.ª Sistema General de Infraestructuras Urbanas
 Sección 4.ª Colaboración de los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores en la ejecución de los sistemas generales de interés municipal
 Subsección 1.ª Sistemas generales adscritos al suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado
 Subsección 2.ª Sistemas generales en el suelo urbanizable no sectorizado
 Sección 5.ª Sistemas locales
 Subsección 1.ª Definición y Régimen Jurídico
 Subsección 2.ª Regulación de las clases de Sistemas Locales
 Capítulo noveno. Sistemas Técnicos
 Capítulo décimo. Dotaciones privadas

TÍTULO VII. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Capítulo primero. Disposiciones Generales
 Capítulo segundo. Proyectos y ejecución de la obra urbanizadora
 Capítulo tercero. La urbanización de los espacios viarios
 Sección 1.ª Red Viaria
 Capítulo cuarto. Las infraestructuras urbanas básicas
 Sección 1.ª Red de abastecimiento de agua potable
 Sección 2.ª Red de saneamiento y pluviales
 Sección 3.ª Red de energía eléctrica
 Sección 4.ª Red de alumbrado público
 Sección 5.ª Otras disposiciones

TÍTULO VIII. MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO Y CALIDAD MEDIOAMBIENTAL

Capítulo primero. Disposiciones Generales
 Capítulo segundo. Condiciones de la edificación
 Sección 1.ª Actuaciones sobre la edificación
 Capítulo tercero. Actuaciones sobre la urbanización
 Sección 1.ª Actuaciones sobre los espacios libres y zonas verdes
 Sección 2.ª Actuaciones sobre la red viaria

TÍTULO IX. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL Y URBANO

Capítulo primero. Disposiciones generales
 Capítulo segundo. Protección del medio físico
 Capítulo tercero. Prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento
 Sección 1.ª Medidas Generales
 Sección 2.ª Medidas en Sistemas Generales
 Sección 3.ª Medidas en Campos de Golf
 Sección 4.ª Medidas en Suelo Urbanizable
 Sección 5.ª Medidas específicas por Sectores de Crecimiento
 Sección 6.ª Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción
 Capítulo cuarto. Medidas de control y seguimiento
 Capítulo quinto. Protección del medio urbano

TÍTULO X. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

Capítulo primero. Recursos objeto de protección
 Capítulo segundo. Normas de protección del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico
 Sección 1.ª Disposiciones Generales
 Sección 2.ª Normas de Protección del Suelo Urbano

Sección 3.ª Normas de Protección al exterior del Suelo Urbano
 Sección 4.ª Normas de Protección del Patrimonio edificado
 Sección 5.ª Gestión Municipal
 Sección 6.ª Relación de Inmuebles con pinturas murales documentadas por sectores y calles
 Sección 7.ª Zonas de Interés Paleontológico del término municipal de Málaga

Capítulo tercero. Normas de protección del Patrimonio Arquitectónico y Monumental
 Capítulo cuarto. Normas de protección de jardines de interés y especies arbóreas protegidas
 Capítulo quinto. Registro de bienes protegidos y de servidumbres

CAPÍTULO PRIMERO

OBJETO DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.1.1. Objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga.

1. Es objeto del presente Plan General de Ordenación Urbanística el establecimiento de la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Málaga y la organización de la gestión de su ejecución, adaptada tanto a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154, de 31.12.02) (LOUA, en adelante), y sus modificaciones realizadas mediante la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo (BOJA núm. 227, de 21.11.05), al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga sustituye plenamente, en lo que se refiere al término municipal de Málaga, al precedente documento de planeamiento general del municipio, el Plan General Municipal de Ordenación aprobado definitivamente mediante Resolución de 10 de julio de 1997, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (BOJA de 26 de julio de 1997), y la documentación técnica denominada «Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga fechado en julio/98», aprobada mediante acuerdo plenario municipal de 5 de noviembre de 1998 (acuerdo que fue publicado en el BOP de Málaga, con fecha 29 de diciembre de 1998, a efectos de seguridad jurídica), así como a su normativa urbanística que fue publicada en el BOP de Málaga núm. 90, de fecha 12 de mayo de 2000, que quedan así sustituidos y derogados a la entrada en vigor del presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.

Artículo 1.1.2. Ámbito territorial del Plan General.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística es de aplicación a la totalidad del término municipal de Málaga.

Artículo 1.1.3. Naturaleza del Plan de Ordenación Urbanística.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente:

1.1. Define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio.

1.2. Clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo.

1.3. Delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

1.4. Establece el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de vigencia.

1.5. Regula los mecanismos previstos en la legislación urbanística vigente para intervenir el mercado del suelo de acuerdo a la función social de la propiedad.

Establece las determinaciones de protección del Conjunto Histórico, zonas arqueológicas y elementos catalogados en aplicación de la Ley 16/85, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. El Plan General de Ordenación urbanística de Málaga posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la vigente legislación urbanística aplicable en la Comunidad Autónoma de Andalucía efectúa en él, para completar el estatuto jurídico concreto de la propiedad inmobiliaria.

Artículo 1.1.4. Finalidades y principios rectores de la ordenación urbanística.

1. Son fines de la ordenación urbanística que establece el presente Plan General de Ordenación Urbanística, así como de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución, el artículo 10.3 de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía, y el artículo 3 de la LOUA; y a tal fin se configuran como Principios Rectores del presente Plan:

1.1. La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de vida de sus habitantes, y a tal fin el presente Plan garantiza la disponibilidad de suelo para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.

1.2. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.

1.3. La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.

1.4. La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan evitando todo intento de especulación, y a tal fin, delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.

1.5. El aseguramiento de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en materia de clasificación, calificación del suelo y en la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.

1.6. La solidaridad de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento, impidiendo la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales.

Artículo 1.1.5. Vigencia del Plan General.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya, y sin perjuicio de sus eventuales modificaciones. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de ocho años a partir de la aprobación definitiva del documento, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total; en todo caso, y de forma bianual, el Ayuntamiento podrá constatar el cumplimiento de su ejecución

con la finalidad de ajustar las determinaciones de programación y gestión urbanística de carácter potestativas establecidas en este Plan así como incorporar aquellas no establecidas conforme al procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución, y sin perjuicio de concretar el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones.

Artículo 1.1.6. Régimen General de la innovación del Plan.

1. El Plan General podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión, integral o parcial, o mediante su modificación.

A los efectos de valorar el alcance de las eventuales innovaciones del Plan General, se entenderá que son elementos y sistemas fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio, a las partes estructurantes que propone el presente Plan como constituyentes del modelo, estrategia, objetivos o directrices del desarrollo territorial.

La sustantividad de estos elementos, sistemas, partes o determinaciones urbanísticas es de tal entidad que la eventual alteración de los criterios de intensidad, diseño, extensión y calidad de la clasificación o calificación del suelo en que se consagra aquella estructura general y orgánica, implicará una revisión anticipada del Plan.

2. Toda innovación que se redacte del Plan General deberá quedar integrada por la documentación idónea para el completo logro de sus fines y adecuado desarrollo de las determinaciones a que afecte, ello en función de sus objetivos y alcance. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la innovación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan. En concreto, el documento de modificación que se elabore habrá de quedar integrado por la siguiente documentación:

2.1. Memoria justificativa y explicativa que trate la necesidad de la alteración propuesta y los objetivos y fines pretendidos, habiendo de motivar, además de las necesarias mejoras que la misma suponga para el bienestar de la población y el mejor logro de los principios y fines de la función pública urbanística, la observancia de las reglas y estándares de ordenación legalmente dispuestos, las especialidades que a la misma son de aplicación, y en su caso, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, conforme a las reglas 2.ª y 5.ª del apartado 2.a) y reglas 2.ª y 3.ª del apartado 2.c) del art. 36; art. 32, regla 2.ª y disposición adicional octava LOUA.

2.2. Documentación Planimétrica refundida, parcial o íntegra, en función de las determinaciones que incorpore, a igual escala y definición que aquella que altere en el del Plan General. Ello sin perjuicio de la persistencia en su vigencia de la documentación integrante del Plan General, en lo no afectado por la modificación, la cual prevalecerá en todo caso sobre la integrante del documento de modificación.

2.3. En su caso, evaluación económica-financiera de las actuaciones urbanísticas propuestas.

3. La competencia para la formulación de modificaciones y revisiones del planeamiento general, salvo en aquellos supuestos en que proceda legalmente la sustitución por la correspondiente Consejería, es exclusiva del Excmo. Ayuntamiento de Málaga. No obstante lo anterior, y sólo cuando se refiera a modificaciones del planeamiento, las administraciones o entidades públicas podrán formular propuestas y los particulares solicitudes de iniciación de procedimientos de alteración del plan, las cuales podrán ser rechazadas motivadamente tanto por razones de oportunidad como de legalidad.

Las propuestas y solicitudes de iniciación que se formulen habrán de venir acompañadas de la documentación íntegra

idónea para su aprobación, de la cual habrá de aportarse tres ejemplares, uno de ellos en soporte informático; el número de ejemplares habrá de incrementarse en función del número de administraciones sectoriales que hayan de emitir informes en el procedimiento en los términos establecidos en el art. 2.3.3 y 2.3.4 de la presente normativa.

4. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones, pudiendo incluso realizar la labor de refundición necesaria para la adecuada clarificación y armonización de las disposiciones vigentes. Una vez aprobado definitivamente el texto refundido, deberá cumplimentarse lo exigido en el artículo 38.4 de la LOUA para su eficacia. En todo caso, la aprobación de las versiones completas y actualizadas deberá realizarse preceptivamente en el momento en el que por el número o por el alcance de las modificaciones incorporadas resulte necesaria para facilitar a cualquier personal el derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

5. Cualquier innovación de plan que incida sobre bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Inventario de Bienes Reconocidos o sobre Zonas de Servidumbre Arqueológica, conforme a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, estará sometida al informe vinculante de la Consejería de Cultura que se producirá con posterioridad a la aprobación inicial de los mismos. El informe deberá ser emitido en el plazo de dos meses. En caso de no ser emitido en este plazo, se entenderá favorable, en cumplimiento del artículo 29.4 la Ley 14/2007, y el artículo 32.1, reglas 2.^a y 4.^a de la LOUA.

Artículo 1.1.7. Revisión y modificaciones.

1. A los ocho (8) años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión total o parcial, la cual se podrá producir, no obstante, en cualquier momento, anterior o posterior, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que alteren sustancialmente la ordenación estructural, por cualquiera de las siguientes circunstancias:

1.1. Elección de un Modelo Territorial distinto. A estos efectos se consideran como los elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:

- a) Los criterios de clasificación del suelo urbanizable.
- b) El esquema de la Red Viaria Principal, sin perjuicio de sus ajustes.
- c) El Sistema General de Espacios Libres, sin perjuicio de propuestas tendentes a su ampliación y potenciación.
- d) Los criterios de asignación de las edificabilidades y usos globales.

e) La clasificación, y sus criterios de protección, del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

1.2. Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.

El primer supuesto se dará cuando la cifra de población total, constatable según el Padrón Municipal de Habitantes, crezca durante 4 años consecutivos, tres veces lo previsto en el Plan.

El segundo, cuando se localicen ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o metropolitano que, no estando previstas su implantación, modifiquen cuantitativa y cualitativamente la base económica del municipio.

1.3. Por el agotamiento de la capacidad del Plan: Cuando se haya procedido a la ejecución de la urbanización en el 75% de las áreas y sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable (ordenado, sectorizado y no sectorizado).

1.4. Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito, que exigiere expresamente su revisión.

1.5. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

2. Se entiende por Revisión Parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio. De igual modo, se entenderá que es parcial, aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo. En el expediente de la Revisión Parcial deberá justificarse su procedencia en la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general que requieran la alteración de la ordenación estructural de ese ámbito.

3. El resto de supuestos serán consideradas como Modificaciones. Únicamente podrán redactarse y aprobarse aquellas Modificaciones que tengan por objeto la innovación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en los apartados anteriores. Las alteraciones que impliquen modificación puntual podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado o alteración incidental en la clasificación, la calificación global de una zona o de alguno de los elementos de los Sistemas Generales siempre que no supongan variación o incidencia en el Modelo Territorial o no distorsione la concepción global de los Sistemas Generales.

No se considerará Revisión, toda innovación del Plan que pretenda calificar como Sistema General de Espacios Libres aquellos terrenos clasificados por éste como Suelo No Urbanizable de Especial Protección siempre que la propuesta de innovación siga manteniendo esta clasificación y categoría de suelo.

4. Las modificaciones de elementos del Plan General en función de la determinación objeto de la alteración pueden ser de tres tipos:

4.1. Pormenorizadas: Las que afecten a alguna de las determinaciones recogidas en el artículo 10.2 de la LOUA, pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva o potestativa, cuya aprobación definitiva, en virtud del artículo 31.1.B).a) de la LOUA, corresponde al Ayuntamiento de Málaga, previo informe preceptivo de la Consejería competente en materia de urbanismo de la Junta de Andalucía, en los términos regulados en el artículo 31.2.C) del citado texto legal.

4.2. Estructurales: Las que afecten a alguna de las determinaciones recogidas en el artículo 10.1 de la LOUA, pertenecientes a la ordenación estructural, cuya aprobación será competencia del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo de la Junta de Andalucía y se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 31.2.B).a) de la LOUA y disposiciones que la desarrollen.

4.3. Cualificadas: Son aquellas modificaciones estructurales o pormenorizadas que tienen por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos a vivienda protegida y que requirieran dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, a tenor de lo dispuesto en la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía.

5. El Plan General establece de modo indicativo esquemas de ordenación interior de determinados sectores de Suelo Urbanizable y de Suelo Urbano No Consolidado, que en sus fichas normativas correspondientes se definen como no vinculantes u orientativos para la elaboración del planeamiento de desarrollo. Dado que en la memoria del Plan o en la ficha correspondiente se menciona en algunos casos estos esquemas o sus elementos como "estructurantes" o "estructuradores interiores de los sectores", esta denominación es estrictamente técnica, y equivale a que son esquemas o elementos principa-

les de una ordenación recomendada, no siendo equivalente al concepto y definición jurídica de "determinación estructural" recogido en el artículo 10.1 de la LOUA, al tratarse de un concepto y argot técnico referido a ordenaciones pormenorizadas.

6. No se considerarán modificaciones del Plan:

6.1. Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable no sectorizado, suelo urbanizable sectorizado o suelo urbano no consolidado que se realicen directa y respectivamente mediante Planes de Sectorización, Planes Parciales o Especiales. De igual forma no se considerarán modificaciones del Plan General las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle. Para que estas innovaciones sean válidas, deberán justificar que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el área o sector, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de los terrenos de su entorno, y que se realizan de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establece para esas innovaciones de la ordenación pormenorizada establecida pormenorizada potestativa.

6.2. La modificación de las ordenaciones pormenorizadas del suelo urbanizable y urbano no consolidado que el presente Plan asume del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente con modificaciones (PAM) bajo la vigencia del anterior planeamiento general, que por su naturaleza normativa se considerarán modificación, en su caso, de Plan de Sectorización, Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle originario salvo que afecten a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural o a las pormenorizadas preceptivas que corresponde establecer al Plan General.

6.3. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física y edificada del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento proporcional de la edificabilidad.

6.4. La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales, de las previstas en la legislación de Régimen Local o en los artículos 23 y siguientes concordantes de la LOUA para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.

6.5. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como ordenanzas de edificación o de urbanización, disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellas que tengan por objeto regular los aspectos relativos a registros públicos de instrumentos de planeamiento o de solares o los relativos a proyectos, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.

6.6. La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable previstos en el artículo 1.2.2, apartado 3.9.

6.7. La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística.

6.8. La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las

que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquellas.

6.9. La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.

6.10. Los criterios de interpretación del Plan General para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstos o no en estas Normas de conformidad con lo dispuesto en las presentes Normas.

6.11. El reajuste del aprovechamiento medio en el supuesto de la aplicación del artículo 5.5.5 de las presentes Normas.

6.12. Las modificaciones del Catálogo que se aprobaran como consecuencia de la formulación o modificación de Planes Especiales de Protección.

7. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la Revisión total o parcial del mismo. A tal efecto, si una alteración puntual afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan, o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí sola o por sucesión acumulativa con otras modificaciones anteriores, se considerará revisión.

8. La innovación consistente en la transformación de la categoría de suelo urbanizable no sectorizado en suelo urbanizable ordenado o sectorizado realizada mediante la aprobación de un Plan de Sectorización, queda excluida de la aplicación del presente artículo, estando regulada por lo dispuesto en el artículo 2.3.2 de las presentes Normas.

9. Los instrumentos de planeamiento general introducirán criterios de sostenibilidad ambiental y de integración paisajística teniendo en cuenta en el diseño de las actuaciones urbanísticas los criterios reflejados en el artículo 18.4 y 18.5 del POTAUAM.

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

10.1. Los terrenos con pendiente media superior al cincuenta por ciento (50%) excepto cuando se trate del crecimiento natural de los núcleos urbanos históricos.

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

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

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

Artículo 1.1.8. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva así como el contenido del articulado de sus normas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, con indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y, en el de la Consejería competente en materia de urbanismo, de conformidad con lo establecido en el Decreto de la Junta de Andalucía 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

2. La entrada en vigor del presente Plan General le confiere los siguientes efectos:

2.1. Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar del Ayuntamiento en cualquier momento información escrita sobre su contenido y aplicación, en la forma que se regula en estas Normas.

2.2. Ejecutividad, lo que implica la facultad de emprender la realización de los proyectos y las obras que en el Plan estén previstos y, en general, la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cabal cumplimiento de sus determinaciones.

2.3. Obligatoriedad, lo que implica el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares. Dicho cumplimiento estricto de sus determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 1.1.9. Publicidad.

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios del cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa.
- b) Consultas previas.
- c) Consultas mediante la emisión de informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

2. La regulación del derecho a la información se contiene en el artículo 3.5.1.

3. Igualmente serán públicos los Registros regulados en estas Normas, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del Plan General, que estarán sometidos al mismo régimen que al establecido para los instrumentos de planeamiento. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

Artículo 1.1.10. Vinculación, obligatoriedad y coordinación administrativa.

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

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

3. Los Planes que desarrollen las entidades supralocales con incidencia territorial en el municipio y que contengan determinaciones no previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o en el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, deberán ser objeto de informe por Ayuntamiento, que evalúe su coherencia con los objetivos y determinaciones del presente Plan General. De no emitirse en el plazo de un mes desde la remisión de la documentación completa por el órgano que lo formule, se entenderá favorable. Se propiciará que la resolución de las discrepancias que pudieran plantearse se realice de común acuerdo, para lo cual se podrán constituir comisiones mixtas de concertación.

4. Los proyectos de obras públicas ordinarias y los de implantación de infraestructuras y servicios promovidas por los demás Administraciones, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización, así como las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales, deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes. Hasta tanto no se acuerden los términos de la ejecución de las obras, no podrá darse inicio a las mismas.

5. En los demás casos, los actos promovidos por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas o dependientes precisarán licencia de obras, salvo los supuestos en los que concurra u excepcional o urgente interés público, en los que podrá seguirse el procedimiento previsto en el art. 171.3 de la LOUA.

Artículo 1.1.11. Ejecutividad y declaración de Utilidad Pública.

1. La gestión y ejecución del presente Plan la llevará a cabo el Ayuntamiento de Málaga, a través de su Gerencia de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, como organismo autónomo local de carácter administrativo, al que se le encomendará especialmente, en régimen de delegación o descentralización, el desarrollo de las competencias municipales en materia de urbanismo, asumiendo el carácter de Administración Urbanística Actuante.

2. La aprobación del presente Plan General, así como la de los demás instrumentos urbanísticos que lo desarrollen y de delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor de éstas, incluso sectores completos señalados en el Plan. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.

Artículo 1.1.12. Usos y obras provisionales.

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria, todo ello de conformidad con la regulación establecida en el art. 4.7.28 de la presente normativa.

2. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ello, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización.

3. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos.

3.1. La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su desarrollo previsible.

3.2. El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.

3.3. Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.

3.4. La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

4. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:

4.1. Solicitud por el interesado reconociendo la potestad del Ayuntamiento a proceder a la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.

4.2. La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada al cumplimiento de las siguientes exigencias:

a) Acreditación ante la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de la inscripción en el Registro de la Propie-

dad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia, de conformidad con lo establecido en el apartado 1.2 del artículo 4.7.28 de la presente normativa.

b) Prestación de garantía en la cuantía necesaria para la demolición de las edificaciones e instalaciones previstas, cesación de los usos, así como restauración de los terrenos, de conformidad con lo establecido en el apartado 1.3 del art. 4.7.28 de la presente normativa.

CAPÍTULO SEGUNDO

CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.2.1. Documentación integrante del Plan General.

1. Toda la documentación del Plan General integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.

2. El presente Plan General Ordenación Urbanística está integrado por los siguientes documentos:

2.1. Memoria General, con sus Anexos, señala los objetivos generales y expresa y justifica los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones. Se divide en Memoria Informativa, Propositiva y de Gestión.

Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y sirve para resolver los conflictos entre los distintos documentos o determinaciones del Plan.

2.2. Planos:

a) Planos de "Información" comprensivos de:

I.1.	MEDIO FÍSICO	ESCALA	
I.1.1	Suelos, tipos y aptitud agrológica	1/20.000	
I.1.2	Hidrología superficial	1/20.000	
I.1.3	Geomorfología	1/20.000	
I.1.4	Uso del Suelo. Vegetación natural	1/20.000	
I.1.5	Paisaje	1/20.000	
I.1.6	Procesos y riesgos	1/20.000	
I.1.7	Unidades ambientales	1/20.000	
I.1.8	Ámbitos de viviendas dispersas en el territorio	1/10.000	
I.2.	ESTRUCTURA GENERAL		
I.2.1	Usos generales y estructura del territorio del término municipal	1/20.000	
I.3.	MEDIO URBANO		
I.3.1	Estructura urbana	1/20.000	
I.3.2	Usos de la edificación	1/10.000	
I.3.3	Alturas de la edificación	1/20.000	
I.4.	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS		
I.4.1	Jerarquía actual de la red viaria	1/20.000	
I.4.2	Infraestructuras para el transporte	1/20.000	
I.4.3	Red de saneamiento de agua		
	Colectores principales	1/20.000	
I.4.4	Red de abastecimiento de agua	1/20.000	
I.4.5	Red eléctrica de alta tensión existente	1/20.000	
I.5.	AFECCIONES Y PROTECCIONES		
I.5.1	Espacios Naturales Protegidos y Vías Pecuarias	1/20.000	
I.5.2	Hidrología superficial y costas		
	Dominio público y zonas inundables	1/20.000	
	Línea marítimo terrestre	1/20.000	
	I.5.2.1. Esquema general	1/20.000	
	I.5.2.2. Planta de afecciones propuesta	1/5.000	
	I.5.2.3. Sectores afectados por cauces en SUS y SUNS	Una hoja	
I.5.3	Servidumbres acústicas. Estado actual		
	I.5.3.0. Afecciones Aeropuerto		
	Edificación residencial	1/20.000	
	I.5.3.1. Aeropuerto Ldía	1/20.000	
	I.5.3.2. Aeropuerto Lnoche	1/20.000	
	I.5.3.3. Puerto Lnoche	1/10.000	
	I.5.3.4. Infraestructuras viarias Ldía	1/20.000	

	I.5.3.5. Infraestructuras viarias Ltarde	1/20.000
	I.5.3.6. Infraestructuras viarias Lnoche	1/20.000
I.5.4	Mapas de conflicto. Estado actual	
	I.5.4.1. Aeropuerto Ldía	1/20.000
	I.5.4.2. Aeropuerto Lnoche	1/20.000
	I.5.4.3. Puerto Lnoche	1/10.000
	I.5.4.4. Infraestructuras viarias Ldía	1/20.000
	I.5.4.5. Infraestructuras viarias Ltarde	1/20.000
	I.5.4.6. Infraestructuras viarias Lnoche	1/20.000
I.5.5	Afecciones de la Legislación Sectorial Carreteras	
I.5.6	Servidumbres Aeronáuticas	
	I.5.6.1. Suelo Urbano y Urbanizable	1/20.000
	I.5.6.2. Término Municipal	1/20.000
I.5.7	Protecciones histórico-artísticas	
	Bienes de Interés Cultural	1/10.000
I.5.8	Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga	
	I.5.8.1. El sistema de cohesión territorial	1/80.000
	I.5.8.2. Protecciones ambientales y territoriales. El sistema de asentamientos	1/80.000
	I.5.8.3. El ciclo del agua. Esquema de la red de abastecimiento, saneamiento, depuración y reutilización	1/80.000
	I.5.8.4. Infraestructuras energéticas: Red eléctrica, gaseoductos y oleoductos	1/80.000

b) Planos de "Ordenación", comprensivos de:

P.1 Ordenación Estructural: Expresa el modelo general de la ordenación elegida definiendo las determinaciones estructurales establecidas en el artículo 10.1 de la LOUA.

P.2 Ordenación General: Recoge el resto de determinaciones del artículo 10 de la LOUA, pormenorizadas, preceptivas, potestativas, indicativas o de cualquier otra índole.

P.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación y categorías (Suelo Urbano y Urbanizable)

P.1.1	Clasificación del suelo y sistemas Generales	1/20.000
P.1.2	Categorías del suelo	1/10.000

Estructura del territorio

P.1.3	Usos, densidades y edificabilidades globales	
	P.1.3.0. Usos globales y Sistemas Generales	1/20.000
	P.1.3.1. Zonas y Sectores de Suelo Urbano	1/20.000
	P.1.3.2. Sectores de Suelo Urbanizable	1/20.000
P.1.4	Protecciones estructurales del medio urbano. Edificación, arqueología y vegetación	1/5.000
P.1.5	Protecciones estructurales del PEPRI Centro	1/2.000
P.1.6	Gestión: Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable y Planeamiento Aprobado	1/5.000

Suelo No Urbanizable

P.1.7	Suelo No Urbanizable y Protecciones Arqueológicas	
	P.1.7.1. Suelo No Urbanizable	1/20.000
	P.1.7.2. Protecciones Arqueológicas en SNU	1/20.000

P.2. ORDENACIÓN GENERAL

P.2.1	Calificación, Usos y Sistemas	1/5.000
P.2.2	Calificación PEPRI Centro	1/2.000
P.2.3	Gestión: Áreas de Reparto en Suelo Urbano	1/5.000
P.2.4	Gestión del PEPRI Centro	1/2.000
P.2.5	Protecciones del medio urbano. Edificación, arqueología y vegetación	1/5.000
P.2.6	Protecciones PEPRI Centro	1/2.000
P.2.7	Movilidad y accesibilidad	
	P.2.7.1. Jerarquía viaria	1/20.000

	P.2.7.2. Transporte público colectivo	1/20.000
	P.2.7.3. Itinerarios no motorizados, peatonales y carriles-bici	1/20.000
	P.2.7.4. Tipología de itinerarios no motorizados	1/20.000
	P.2.7.5. Vías pecuarias	1/10.000
P.2.8	Infraestructuras básicas	
	P.2.8.1. Abastecimiento de agua	1/10.000
	P.2.8.2. Saneamiento y depuración	1/10.000
	P.2.8.3. Infraestructuras eléctricas	1/20.000
P.2.9	Alineaciones y alturas (rasantes)	1/2.000
P.2.10	Servidumbres acústicas previstas	
	P.2.10.1. Aeropuerto Ldía	1/20.000
	P.2.10.2. Aeropuerto Lnoche	1/20.000
	P.2.10.3. Puerto Lnoche	1/10.000
	P.2.10.4. Infraestructura viaria Ldía	1/20.000
	P.2.10.5. Infraestructura viaria Ltarde	1/20.000
	P.2.10.6. Infraestructura viaria Lnoche	1/20.000
P.2.11	Mapas de conflicto previstos	1/20.000
	P.2.11.1. Aeropuerto Ldía	1/20.000
	P.2.11.2. Aeropuerto Lnoche	1/20.000
	P.2.11.3. Puerto Lnoche	1/10.000
	P.2.11.4. Infraestructura viaria Ldía	1/20.000
	P.2.11.5. Infraestructura viaria Ltarde	1/20.000
	P.2.11.6. Infraestructura viaria Lnoche	1/20.000
P.2.12	Zonificación Acústica	1/20.000

2.3. Normas Urbanísticas:

a) Normas urbanísticas. Disposiciones generales:

- Título I. Disposiciones generales sobre el plan general.
- Título II. Los instrumentos de complemento y desarrollo de la ordenación del plan general.
- Título III. Régimen urbanístico del suelo y de las edificaciones.
- Título IV. La ejecución del planeamiento y la intervención administrativa.
- Título V. Instrumentos de intervención municipal en el mercado de suelo.
- Título VI. Regulación de los Usos y Sistemas.
- Título VII. Normas generales de edificación.
- Título VIII. Medidas de ahorro energético y calidad medioambiental.
- Título IX. Protección del medio natural y urbano.
- Título X. Normas de protección del patrimonio histórico, arquitectónico y arqueológico.

b) Normas Urbanísticas. Ordenanzas:

- Título XI. Régimen del suelo urbano
- Título XII. Normas generales de edificación
- Título XIII. Régimen del suelo urbanizable
- Título XIV. Régimen del suelo no urbanizable
- Título XV. Vigencia del anterior planeamiento. Régimen Transitorio

c) El tercero "Fichas Reguladoras" contiene las fichas de los ámbitos de planeamiento de desarrollo y/o gestión, así como los de las áreas de reparto.

Prevalece sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas clases de categorías de suelo y los aprovechamientos admisibles sobre el mismo.

2.4. Catálogos.

- a) De Edificaciones Protegidas.
- b) De Jardines Protegidos.
- c) De Protección Arqueológica.

Tienen por objeto completar las denominaciones de este PGOU relativas a la conservación, protección, o mejora del patrimonio arquitectónico, arqueológico y de jardines.

Prevalecen sobre otros documentos, en lo que en ellos se regula.

2.5. Estudio de Impacto Ambiental.

Su objetivo prioritario es el de complementar al Plan General, de modo que la regulación de las formas de utilización

del territorio, la estructura urbana y los crecimientos que se prevean, mejoren y potencien los valores naturales y paisajísticos y se logre una integración armónica entre los usos del territorio y los valores naturales y ambientales del mismo, de acuerdo con las características del territorio municipal y la evolución histórica de la ocupación del mismo.

El Estudio de Impacto Ambiental incluido es el realizado con ocasión de la primera Aprobación Provisional del Documento, que es el que incluye el máximo de sectores analizados durante el trámite del PGOU, y que incluye, por tanto, todos los sectores definitivamente clasificados

En el artículo 9.3.22 de la Normativa se recogen las medidas particulares que han de tomarse en los suelos de crecimiento, derivadas de este Estudio de Impacto Ambiental, que han sido actualizadas y denominadas, para los sectores definitivamente clasificados.

2.6. Memoria de participación y estudio de alegaciones.

En ella se explicitan todas las iniciativas emprendidas en paralelo al proceso de redacción del Nuevo Plan General que han tratado de impulsar el proceso de participación pública más allá de los periodos de exposición que exige la tramitación administrativa del Nuevo Plan: Período de Sugerencias al Avance y Período de Alegaciones al documento de Aprobación Inicial.

3. Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas explícitas en los documentos informativos, se considerarán que prevalecen sobre estas últimas. En todo caso, se entenderá de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

Artículo 1.2.2. Determinaciones y su interpretación.

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Málaga sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

3. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integran por determinaciones escritas y gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:

3.1. Los distintos documentos integradores del Plan General gozan de un carácter unitario, habiendo de aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria.

3.2. Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, son aproximados teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre una base cartográfica a escala 1/2.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, o que de resultados del estudio hidrológico a realizar del sector por presencia de un arroyo o de cualquier otra circunstancia análoga, hubiera de disminuirse la superficie inicialmente prevista, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo

pormenorizado de las previsiones del Plan General, deberá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales) a la que se aplicará en su caso el índice de edificabilidad definido en la ficha de características correspondiente, siempre y cuando en ésta no hay sido fijado un techo edificable máximo. Si la edificabilidad viniera definida como techo edificable máximo, sin índice, este será el aplicable, con independencia de su superficie no variándose los parámetros que dependan de dicho techo, y sí los que dependan de la superficie como la densidad (núm. de viviendas). En el caso de la edificabilidad definida por índice, el ajuste de la superficie de los ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable por el instrumento de desarrollo implicará también el ajuste del número de viviendas, número de viviendas protegidas y reservas de dotaciones locales, aplicando los índices correspondientes que figuren en la ficha, atendiendo a su carácter de máximos o mínimos y con los límites que, en su caso la ficha establezca.

3.3. En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerán el contenido de las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria, resultase, conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica. Esta prevalencia no será de aplicación a las determinaciones relativas a la clasificación y categorías de suelo, determinaciones en las que prevalecerán los planos de ordenación sobre las normas del Plan.

3.4. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño) salvo que del resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre planos de idéntica escala, y no es posible resolver la discrepancia con el resto de documentos del Plan, tendrá prevalencia, a los efectos de ordenación, lo señalado en la colección de planos de Ordenación General denominados "Calificación, Usos y Sistemas".

3.5. Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentajes frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a aquellas frente a estas en su aplicación a la realidad concreta.

3.6. De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaren conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultura, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, y al interés más general de la colectividad.

3.7. Criterios de interpretación:

El Ayuntamiento, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, podrá aprobar criterios de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación.

Una vez aprobada, la interpretación se incorporará al documento de Plan General como anotación complementaria de la determinación que se interprete, instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas, procediéndose a su depósito en los Registros correspondientes de conformidad con

lo dispuesto en los artículos 40 y 41 de la LOUA y Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los Registros administrativos de Instrumentos de planeamiento, de Convenios urbanísticos y de los Bienes y espacios catalogados y se crea el Registro Autonómico, y ulterior publicación en el Boletín Oficial de la Provincia conforme al artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, según redacción, según Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, entrando en vigor cuando que se haya comunicado a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía, publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, todo ello de conformidad con lo establecido en el art. 37.10 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.8. Corrección de errores materiales:

Los simples errores materiales, aritméticos o de hecho, que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo plenario municipal de la Corporación. No obstante la corrección de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural corresponderá a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía previa audiencia del municipio.

Una vez aprobada por el órgano competente, la corrección se incorporará al documento de Plan General como anotación complementaria de la determinación que se corrige, procediéndose a su depósito en los Registros correspondientes de conformidad con lo dispuesto en los artículos 40 y 41 de la LOUA y Decreto 2/2004, y ulterior publicación en el Boletín Oficial de la Provincia conforme al art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, según redacción, según Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, entrando en vigor cuando se haya comunicado a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía, publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985.

3.9. Los actos realizados al amparo del texto de una norma del presente Plan General que persigan un resultado prohibido o contrario a dicho Plan o al ordenamiento urbanístico en general se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

Artículo 1.2.3. Determinaciones del Plan General. El carácter de las mismas.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que se opta conforme a la habilitación contenida en la LOUA.

2. Conforme a la anterior habilitación, el presente Plan General de Ordenación contiene determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.

3. El Plan General establece para cada parcela o terrenos su clasificación urbanística. La clasificación del suelo es una técnica de división básica del suelo del municipio que sirve de presupuesto para el establecimiento del contenido del derecho de propiedad inmobiliaria.

Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal, en cualquiera de los clases de suelo anteriores, vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General

La calificación del Suelo y de la edificación mediante los usos tiene como objetivos:

4.1. Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de la población.

4.2. Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.

4.3. Determinar la intensidad de utilización del Suelo y edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.

4.4. Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos asignado por el Plan.

5. El Plan General regula los usos y actividades del suelo y de la edificación mediante la expresión y delimitación de las zonas de uso y actividad y de sus intensidades adecuadas, estableciendo la calificación de usos globales o pormenorizados en cada zona según la clase o categoría de suelo en que se halle.

6. El régimen urbanístico y el régimen jurídico de la propiedad, establecidos por la clasificación del suelo en el Plan, son estatutos de vigencia indefinida o vinculada en todo caso a la del propio Plan, que garantizan la seguridad mercantil en el tráfico jurídico de la propiedad; excepto cuando la modificación o revisión formal del Plan alteren la clasificación, calificación o régimen urbanístico del suelo.

7. No obstante el número anterior, en desarrollo y ejecución de las determinaciones y plazos del Plan se producirán, conforme a las previsiones de la legislación urbanística, transformaciones automáticas en la clase de suelo y categoría de suelo, en sentido creciente de consolidación urbana y en cumplimiento de las condiciones de desarrollo impuestas, que no requieren modificación o revisión del mismo.

Artículo 1.2.4. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.

1. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

2. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente Plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

3. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la LOUA:

3.1. Los que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La totalidad del suelo del término municipal, se clasifica por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, estableciendo, igualmente el Plan, las categorías a las que pertenece. El presente Plan General distinguen las siguientes categorías en cada clase de suelo:

a) En la clase de suelo urbano:

a.1. Suelo urbano no consolidado: Es aquel que el Plan General identifica como tales por concurrir en ellos cualquiera de los distintos supuestos contemplados por el artículo 45.2.B) LOUA.

a.2. Suelo urbano no consolidado de planeamiento general anterior con planeamiento de desarrollo aprobado, que transitoriamente, deberán mantener la clasificación de suelo urbano no consolidado hasta su total urbanización. En este apartado el presente Plan General distingue las siguientes categorías:

a.2.1. Suelo urbano no consolidado con el carácter de "Planeamiento aprobado" (PA): Es aquel que el Plan General identifica por ser un suelo urbano no consolidado del PGOU/97 o PGOU/83, y contar con planeamiento aprobado definitivamente a la entrada en vigor del Plan General, y que están en curso de ejecución, o que serán ejecutados, en todo caso, conforme a sus propias determinaciones, ajustándose a los ámbitos de gestión (unidades de ejecución) y sistema de

actuación que se hubiesen establecido en su día, respetando el Plan General las determinaciones y/u ordenación urbanísticas establecidas en ellos.

a.2.2. Suelo urbano no consolidado con el carácter de "Planeamiento aprobado Modificado" (PAM): Es aquel que el Plan General identifica por ser un suelo urbano no consolidado del PGOU/97 o PGOU/83, y contar con planeamiento aprobado definitivamente y en curso de ejecución a la entrada en vigor del Plan General, cuyas determinaciones y/u ordenación urbanísticas se modifican por este último.

a.2.3. Suelo urbano no consolidado con el carácter de "Transitorio" (T): Es aquel que el Plan General identifica por ser un suelo urbano no consolidado del PGOU/97, y contar con un planeamiento de desarrollo que, a la entrada en vigor del Plan General, está en tramitación, habiendo superado la fase, como mínimo de aprobación inicial, no habiendo recaído la aprobación definitiva, y que serán ejecutados, en todo caso, conforme a sus propias determinaciones, respetando el Plan General las determinaciones y/u ordenación urbanísticas que se establezcan en ellos una vez aprobados definitivamente.

a.3. Suelo urbano consolidado, constituido por aquellos terrenos urbanos en que no concurren las circunstancias indicadas en los dos apartados anteriores, y que a la vez puede diferenciarse en:

a.3.1. Suelo urbano directo, ordenado de modo detallado y finalista. Cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate (Ordenanzas).

a.3.2. Suelo urbano consolidado con planeamiento previo, aquellos suelos clasificados como suelo urbano dentro de áreas de planeamiento remitido o urbanizable por el PGOU/97 y que ya tienen aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico preciso, aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponde, y terminado de ejecutar el proceso de urbanización.

b) En la clase de suelo urbanizable:

b.1. Suelo urbanizable sectorizado: Es aquel que el Plan General clasifica como urbanizable y cuenta con delimitación sectorial, debiendo ser objeto de una actuación de transformación urbanística consistente en nueva urbanización, y respecto al cual este Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

b.2. Suelo urbanizable del planeamiento general anterior con planeamiento de desarrollo aprobado que, transitoriamente deban mantener la clasificación de suelo urbanizable hasta su total urbanización, contando con su ordenación pormenorizada completa establecida y está siendo objeto de una actuación urbanística de transformación en desarrollo del planeamiento anterior y es asumida por este Plan General. En este apartado, el presente Plan General distinguen las siguientes subcategorías:

b.2.1. Suelo urbanizable sectorizado u ordenado o con el carácter de "Planeamiento aprobado" (PA): Es aquel que el Plan General identifica por ser un suelo urbanizable del PGOU/97 o PGOU/83, y contar con planeamiento aprobado definitivamente a la entrada en vigor del Plan General, y que estén en curso de ejecución, o que serán ejecutados, en todo caso, conforme a sus propias determinaciones y se ajustará a los ámbitos de gestión (unidades de ejecución) y sistema de actuación que se hubiesen establecido en su día, respetando el Plan General las determinaciones y/u ordenación urbanísticas establecidas en ellos.

b.2.2. Suelo urbanizable sectorizado u ordenado con el carácter de "Planeamiento aprobado Modificado" (PAM): Es aquel que el Plan General identifica por ser un suelo urbanizable del PGOU/97 o PGOU/83, y contar con planeamiento aprobado definitivamente y en curso de ejecución a la entrada

en vigor del Plan General, cuyas determinaciones y/u ordenación urbanísticas se modifican por este último.

b.2.3 Suelo urbanizable sectorizado con el carácter de "Transitorio" (T): Es aquel que el Plan General identifica por ser un suelo urbanizable del PGOU/97, y contar con un planeamiento de desarrollo que, a la entrada en vigor del Plan General, está en tramitación, habiendo superado la fase, como mínimo de aprobación inicial, no habiendo recaído la aprobación definitiva, y que serán ejecutados, en todo caso, conforme a sus propias determinaciones, respetando el Plan General las determinaciones y/u ordenación urbanísticas que se establezcan en ellos una vez aprobados definitivamente.

b.3. Suelo Urbanizable Ordenado. Es aquel suelo que clasificado como Urbanizable Sectorizado por el presente Plan General, sea objeto de aprobación del correspondiente Plan Parcial previsto para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa.

b.4. Tendrán igualmente la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría del Suelo Urbanizable No Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

b.5. Suelo urbanizable no sectorizado: Es aquel que el Plan General identifica como tal, por considerarlo no necesario para el logro de los objetivos y fines del Plan en los años de programación inicialmente previstos para su ejecución.

c) En la clase de suelo no urbanizable:

c.1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

c.2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los Planos de Ordenación Estructural denominados P.1.1 "Clasificación del Suelo y Sistemas Generales", P.1.2 "Categorías de Suelo" y P.1.7.1 "Suelo No Urbanizable". La regulación de la clasificación y categorías del suelo se establece en el Título XIV de las presentes Normas.

3.2. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, tanto los municipales como aquellos otros que tengan carácter o territorial o supramunicipal.

Los sistemas generales ya obtenidos no se adscriben a ninguna clasificación de suelo. Los no obtenidos se adscriben, a los efectos únicos de su obtención, al Suelo Urbanizable Sectorizado, al Suelo Urbanizable No Sectorizado y al Suelo No Urbanizable, reflejándose en la sigla que los define tal adscripción.

La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural denominados P.1.1 "Clasificación del Suelo y Sistemas Generales", P.1.2 "Categorías del Suelo" y P.1.3.0 "Usos globales y Sistemas Generales". La regulación de los Sistemas Generales se establece en el Capítulo Octavo del Título VI de las presentes Normas.

3.3. La Red de tráfico estructural.

El Plan define una red de viarios estructurantes y aparcamientos que queda reflejada en el plano P.2.7.1 de jerarquía viaria. Gozan de carácter estructurante los elementos identificados en el PGOU como Sistemas Generales de Comunicaciones y Transportes, la Red de Aparcamientos Disuasorios y la de bici carriles principales.

3.4. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Área o Sector del Suelo Urbano y Urbanizable. Se contienen estas determinaciones en el Plano de Ordenación Estructural denominado P.1.3.2 y en los Títulos VI y XI y en las Fichas anexas sobre sectores en el apartado correspondiente a la ordenación estructural establecida para cada uno de ellos.

3.5. Las referidas a la delimitación de las Áreas de Reparto y la fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo

Urbanizable. La delimitación de las Áreas de Reparto de encuentra en los Planos P.1.6 "Gestión: Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable y en el capítulo octavo del Título VI, la determinación de sus Aprovechamientos Medios de conformidad con lo establecido en los títulos XI y XIII, así como en las fichas anexas a estas Normas correspondientes a los ámbitos de planeamiento de desarrollo y/o gestión.

3.6. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas protegidas sometidas a los distintos regímenes de protección pública. A tal efecto, constituye determinaciones estructurantes, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida de conformidad con lo establecido en el Capítulo quinto del Título V de las presentes Normas, así como en las fichas anexas a estas Normas correspondientes a los ámbitos de planeamiento de desarrollo y/o gestión cuyo uso global sea residencial.

3.7. Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización. Se contiene en el Capítulo Segundo del Título XIII, así como en las fichas anexas a estas Normas correspondientes a estos ámbitos.

3.8. Las que se identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

El Plan establece en el Título XIV el Régimen del suelo no urbanizable, regulando tanto el suelo no urbanizable de especial protección, tanto por legislación específica, como por planificación territorial y urbanística. Igualmente, en los Planos de Ordenación Estructural P.1.7. Suelo No Urbanizable y Protecciones Arqueológicas se identifica los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable.

3.9. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable, reguladas en el Capítulo cuarto del Título III de las presentes Normas.

3.10. Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas otras contenidas en el Catálogo de Bienes Protegidos en las Categorías de especial protección reguladas en los Títulos IX, X, Capítulo Tercero del Título XII de las presentes Normas. E igualmente, tanto en el Documento «D. Los Catálogos», como en los Planos de Ordenación Estructural P.1.4. Protecciones del medio urbano. Edificación, Arqueología y Vegetación.

3.11. Las que establecen el régimen de protección y dominio público marítimo-terrestre, en su caso. Este régimen se contiene en el Capítulo Tercero del Título XIV.

3.12. Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial. Este régimen se contiene en el Capítulo Tercero del Título XIV.

3.13. Las condiciones de programación y gestión, si afectan a determinaciones pertenecientes a la Ordenación Estructural.

4. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

5. En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

El Plan General establece de modo indicativo esquemas de ordenación interior de determinados sectores de suelo urbanizable y de suelo urbano no consolidado, que en sus fichas normativas correspondientes se definen como no vinculantes u orientativos para la elaboración del planeamiento de desarrollo.

Bien sea en la Memoria del Plan General, bien a veces en la Ficha correspondiente, se mencionan a veces estos esque-

mas o sus elementos como estructurantes o estructuradores interiores de los sectores. Esta denominación es estrictamente técnica, y equivale a que sean esquemas o elementos principales de una ordenación recomendada. En ningún caso esta concepción y argot técnico referido a ordenaciones pormenorizadas podría confundirse ni ser equivalente al concepto y definición jurídica de "determinación estructural" que configura el artículo 10 de la LOUA.

Artículo 1.2.5. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas.

1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

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

2.2. En el suelo urbano no consolidado:

a) La definición de sus objetivos, criterios y directrices para su ordenación detallada, así como la delimitación y superficie de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada.

b) Los usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas de reforma interior y de los ámbitos reducidos.

c) La delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio.

2.3. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.

2.4. En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tenga el carácter de estructural.

2.5. La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico y que no tengan carácter de estructural (Planos de Ordenación General P.2.1 "Calificación, Usos y Sistemas"; P.2.5. "Protecciones del medio urbano. Edificación, Arqueología y Vegetación"; P.1.5. "Protecciones PEPRI Centro"; P.1.6. "Protecciones Arqueológicas PEPRI Centro" y P.1.7. "Suelo No Urbanizable y Protecciones Arqueológicas").

2.6. Las condiciones de programación y gestión, si afectan a determinaciones pertenecientes a la Ordenación pormenorizada preceptiva.

Artículo 1.2.6. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

1. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada, no incluidas en el artículo anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.

2. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan tendrán carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo para el caso de suelo urbanizable y urbano no consolidado. Conforme a este carácter de recomendación, deberán entenderse como indicativas las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, pudiendo ser alteradas por éstos.

TÍTULO II

LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo. 2.1.1. Instrumentos de actuación urbanística.

1. Para el desarrollo y ejecución del Plan General, y con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

1.1. Instrumentos de ordenación.

Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del Plan General o del planeamiento territorial, y se tratan en el capítulo tercero de este Título.

1.2. Instrumentos de gestión.

Se denominan instrumentos de gestión, o de ejecución jurídica del planeamiento, aquellos cuya finalidad es posibilitar el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, rescatar las plusvalías correspondientes a los entes públicos, posibilitar la obtención de los terrenos destinados a dotaciones públicas y, en su caso, distribuir la carga derivada de las obras de urbanización necesarias. Dichos instrumentos son recogidos en el Capítulo cuarto de este Título.

1.3. Instrumentos de ejecución material.

Se denominan instrumentos de ejecución material todos aquellos proyectos técnicos, cuyo objeto es posibilitar la realización de las actividades de uso, urbanización o edificación de los terrenos. Los mismos se incluyen en el Capítulo quinto de este Título.

1.4. Instrumentos de protección.

Se denominan instrumentos de protección todos aquellos cuya finalidad es la protección, conservación y regulación del patrimonio histórico y arquitectónico, del medio físico o natural y del medio urbano. Los mismos se regulan en el Capítulo sexto de este Título.

2. La base cartográfica de todos los planos de información y de proyecto de los instrumentos a que hace referencia este Título se referirá, siempre, a la red local municipal de coordenadas UTM y en la escala en cada caso procedente.

CAPÍTULO SEGUNDO

REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO, CONVENIOS URBANÍSTICOS Y BIENES Y ESPACIOS CATALOGADOS

Artículo. 2.2.1. Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados.

1. El registro municipal de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados tiene por objeto garantizar la publicidad de:

1.1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico relacionados en el artículo 7.1 de la Ley 7/2002.

1.2. Los convenios urbanísticos a los que se refieren los artículos 30 y 95 de la Ley 7/2002.

1.3. Los bienes y espacios contenidos en los Catálogos regulados en el artículo 16 de la Ley 7/2002.

2. El Registro depende de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura.

3. El registro municipal de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados se formalizará de conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

4. El Registro es público, y cualquier persona puede consultar los documentos contenidos en el mismo y solicitar la obtención de copias, en todo caso, de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal y sin perjuicio de que pueda exigirse el abono de las tasas correspondientes.

A tal efecto en el archivo de documentación se habrán de depositar dos ejemplares completos de la siguiente documentación:

4.1. Instrumentos de planeamiento:

a) Certificado del acuerdo de aprobación definitiva y anuncio de publicación en el boletín oficial correspondiente.

b) Documento técnico, completo, aprobado definitivamente.

4.2. Convenios urbanísticos:

a) Certificado del acuerdo de aprobación y anuncio de publicación en el boletín oficial correspondiente.

b) Texto íntegro del convenio.

4.3. Bienes y espacios catalogados:

a) Certificado del acuerdo de aprobación definitiva del Catálogo y anuncio de publicación en el boletín oficial correspondiente.

b) Descripción de los bienes y espacios de acuerdo con lo indicado en el artículo 14.2.c) del Decreto 2/2004.

5. Mediante Ordenanza Municipal se regularán sus normas reguladoras con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística.

CAPÍTULO TERCERO

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

SECCIÓN 1.ª FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN

Artículo 2.3.1. La actividad de planificación y los instrumentos de complemento y desarrollo del Plan General.

1. La formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística es una facultad integrante de la actividad urbanística que corresponde a los poderes públicos.

2. El presente Plan General se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todas o algunas de las siguientes Figuras y Proyectos de Planeamiento y Ordenación:

2.1. Figuras de planeamiento:

a) De complemento del Plan General y desarrollo en Suelo Urbanizable No Sectorizado: El Plan de Sectorización.

b) De desarrollo: Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbanizable Sectorizado y en los sectores del Suelo Urbano no consolidado y Planes Especiales, en todo tipo de suelo.

2.2. Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria, para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General o alguna de las figuras de planeamiento de las señaladas en el punto anterior, puede ser complementadas mediante las siguientes figuras complementarias:

a) Estudios de Detalle, como complemento de Plan General, o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales para el suelo urbanizable.

b) Expedientes de Alineaciones.

c) Ordenanzas Municipales de Edificación y/o Urbanización, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración (de policía de la edificación y de la urbanización, medioambientales, de accesibilidad, de conservación de la edificación, etc.).

d) Catálogos, como complemento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, en los términos establecidos en el artículo 2.6.4 de la presente normativa.

Propuestas de Ordenación de Volúmenes de determinados ámbitos y en los términos establecidos en el artículo 2.3.13 de la presente normativa, con efectos administrativos internos preparatorios de los proyectos de edificación que se realicen en dichos ámbitos.

e) Estudios previos como actos preparatorios y previos a la «redacción de los instrumentos de planeamiento o a la realización de cuantas otras acciones fueran pertinentes a este respecto», en los términos establecidos en el artículo 2.3.14 de la presente normativa.

3. El incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y por los Planes, Proyectos o Estudios que desarrollen el Plan General, podrá ser causa para proceder a la modificación puntual del mismo, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de declaración de incumplimiento de deberes legitimador de la expropiación.

4. El presente Plan General no prevé la formulación de Planes de Ordenación Intermunicipales. No obstante de redactarse alguno con el carácter de independiente al amparo de lo dispuesto en el apartado c) del artículo 11.2 LOUA será requisito para su válida aprobación que sus determinaciones respeten LOUA, la estructura general y orgánica establecida en el presente Plan General, sin que su contenido pueda constituir supuesto alguno de revisión total o parcial de éste.

SECCIÓN 2.ª FIGURAS DE PLANEAMIENTO GENERAL

Artículo 2.3.2. El Plan de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, teniendo, por ello, la consideración de innovación del planeamiento general.

2. Los Planes de Sectorización desarrollan y complementan las determinaciones previstas en este Plan General para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas que garanticen su adecuada inserción en la estructura general y orgánica definida en este Plan.

Los Planes de Sectorización planifican y estructuran porciones cerradas del territorio para la realización de unidades urbanísticas integradas delimitadas en el acuerdo de formulación del mismo de conformidad con los criterios establecidos en el presente Plan.

3. El acuerdo de formulación deberá justificar la procedencia de la redacción y tramitación del Plan de Sectorización teniendo presente la apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del presente Plan General, el modelo de desarrollo urbano propuesto por éste, el grado de ejecución de los sectores de suelo urbanizable delimitados así como los criterios establecidos por el presente Plan General respecto a la sectorización. En general, deberá motivarse la procedencia de su formulación y aprobación, en la insuficiencia a medio plazo del suelo urbanizable sectorizado y ordenado para atender las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de la implantación de los usos o tipologías demandados en los mismos.

4. No podrá tramitarse un Plan de Sectorización sin contener las cédulas expresivas de las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

5. De igual modo, deberá acompañarse a la solicitud de tramitación del Plan de Sectorización, los compromisos y ga-

rantías para la ejecución de la urbanización, que serán como mínimo del 10% del coste total de las obras.

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

7. Los Planes de Sectorización que, en su caso, se redacten al objeto de promover el desarrollo urbanístico de los terrenos urbanizables no sectorizados deberán justificar el cumplimiento de lo especificado en el artículo 18.2 del POTAUM y tendrán el siguiente contenido:

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

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

7.3. Delimitación de un área de reparto que se habrá de corresponder con los sectores delimitados y los sistemas generales adscritos al mismo, bien sean de carácter supramunicipal de interés territorial o Sistemas Generales municipales denominados por el Plan como SGNS, y cálculo del correspondiente aprovechamiento medio.

A tal efecto, de conformidad con lo establecido en el artículo 6.8.38 de la presente Normativa, las determinaciones que establece el Plan sobre los Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable No Sectorizado tendrán la consideración de "criterios de disposición de los Sistemas Generales", siendo los Planes de Sectorización los que finalmente determinen los Sistemas Generales a adscribir a los sectores que se delimiten con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, en cumplimiento del artículo 12.4.a) de la LOUA.

7.4. El establecimiento del resto de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de la totalidad del ámbito, se conformará con los criterios y objetivos establecidos en la correspondiente ficha de característica urbanísticas del PGOU.

7.5. Si el uso es el residencial, la previsión de viviendas protegidas de conformidad con lo establecido en los artículos 12 y 10.1 de la LOUA.

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

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

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

8. A los efectos de evaluar la procedencia de la sectorización de los diferentes ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado en relación con el proceso de ejecución y ocupación de los desarrollos programados por este Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

8.1. Con carácter general se priorizará el desarrollo de aquellos ámbitos previstos como estratégicos en el Plan de Or-

denación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga, pudiendo procederse a su sectorización en el momento en el que se defina un avance de ordenación y gestión acompañado de un programa funcional elaborado por los entes públicos encargados de su impulso en el que se defina el contenido y evaluación de las dotaciones territoriales.

8.2. En el resto de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, se priorizará el desarrollo de aquellos que teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación de la revisión del PGOU, el modelo de desarrollo urbano adoptado, el grado de ejecución de los sectores en él delimitados, respondan a los siguientes criterios: sean colindantes con terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable sectorizado, cuenten con capacidad de conexión a las infraestructuras básicas, ofrezcan garantías de ejecución, así como las que mejor se adecuen a los intereses públicos que sea necesario satisfacer, valorando la ordenación que en él se contenga en razón de:

a) La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.

b) La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización.

c) La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por la revisión del PGOU.

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

10. Como instrumento de planeamiento general introducirá criterios de sostenibilidad ambiental y de integración paisajística teniendo en cuenta en el diseño de las actuaciones urbanísticas los criterios reflejados en el artículo 18.4 y 18.5 del POTAUM.

11. No podrán sectorizarse nuevos sectores de suelo urbanizable en los terrenos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

11.1. Los terrenos con pendiente media superior al cincuenta por ciento (50%) excepto cuando se trate del crecimiento natural de los núcleos urbanos históricos.

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

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

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

SECCIÓN 3.ª DISPOSICIONES GENERALES DE LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 2.3.3. Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo.

1. El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, de otras administraciones públicas competentes o entidades públicas, y a iniciativa particular.

2. El Plan General determina con relación a los distintos ámbitos que precisan instrumentos de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada o en detalle, a quién le corresponde la iniciativa en la redacción de la respectiva figura de planeamiento. En aquellos supuestos en que no se indique nada, estos podrán ser redactados indistintamente a iniciativa pública o privada en los términos establecidos en el artículo 32 LOUA.

3. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite de los instrumentos de ordenación que formulen, siempre que presenten la documentación necesaria en cada caso, y de contenido conforme a derecho y al Plan General, en los términos establecidos en el artículo 32 LOUA.

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

5. Cada instrumento de planeamiento que sea elevado para su tramitación y aprobación, deberá ser complementado con un ejemplar completo del mismo (Memoria, Normas Urbanísticas [en su caso], planos y demás documentación gráfica así como cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta), en soporte informático. Tal exigencia será igualmente aplicable a los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que sean redactados a iniciativa particular.

6. A tal efecto y para impulsar la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública en la página web municipal, y asegurar una adecuada difusión durante el período de información pública, el promotor del mismo deberá aportar del documento que reciba aprobación inicial, copia en soporte informático (pdf), sin encriptar y sin proteger, la cual comprenderá la documentación válida presentada, incluidos, en su caso, los correspondientes anejos, agrupados con la misma estructura que la adoptada en la copia en papel, de conformidad con lo establecido en el artículo 11.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

7. En caso de sufrir el instrumento de planeamiento, de gestión urbanística o los Proyectos de Urbanización modificaciones en el transcurso de la tramitación administrativa, deberá ser presentado de nuevo modificado, previamente a ser sometido a aprobación definitiva.

Artículo 2.3.4. Planeamiento a iniciativa particular.

1. El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias de estos conforme a la legislación urbanística y el presente Plan, habrán de recoger las siguientes:

1.1. Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, (titulares registrales y catastrales) adjuntando Certificaciones o Notas Simples Registrales de las distintas fincas afectadas e con identificación de los propietarios y titulares de derechos afectados (nombre, apellidos y dirección). La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.

1.2. En su caso, Escritura Pública de constitución de la persona jurídica promotora, y acreditación de la representación por cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna, en su caso.

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

1.4. Estudio económico financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación aún cuando ello no fuere parte integrante de la documentación del Plan de que se trate.

1.5. Compromisos con el Excmo. Ayuntamiento de Málaga en orden a:

a) La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en

tanto que las mismas no sean recibidas por la Gerencia de Urbanismo y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas las mismas.

b) La necesaria constancia en la publicación que se realice con relación a las ventas de inmuebles, de referencia expresa a si el planeamiento ejecutivo o preciso se encuentra aprobado y, en caso de estarlo, de fecha de aprobación definitiva del Plan y del proyecto de reparcelación. La no constancia en la publicidad de tales extremos será sancionada como infracción en los términos previstos en la legislación urbanística.

c) La necesaria constancia en los títulos por los que se transmitan fincas, de los extremos dispuestos por el artículo 18 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, así como de dar traslado de copia de las mismas a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento.

d) En su caso, otros compromisos asumidos con ocasión de la suscripción de convenios urbanísticos.

1.6. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

1.7. Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá presentarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 7% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del propio Plan de conformidad con lo establecido en el artículo 46.c) del RP, complementado por el artículo 130 de la LOUA. Tal garantía será actualizada y revisada en los términos análogos a los previstos para la urbanización y edificación simultáneas.

Artículo 2.3.5. Concreción de los aprovechamientos resultantes por los instrumentos encargados de la ordenación detallada y regularización de los excesos y defectos.

Conforme a las previsiones del artículo 61.5 de la LOUA, el instrumento de planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución en el área urbana o sector correspondiente, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, el aprovechamiento urbanístico objetivo total resultante en cada ámbito en función de la concreta distribución de usos y tipologías que finalmente haya adoptado el Plan Parcial, Plan Especial o, en su caso, en el Estudio de Detalle para el reparto de la máxima edificabilidad asignada por el Plan General para cada sector o área de reforma interior dentro de los límites establecidos.

Artículo 2.3.6. Reservas dotacionales y Criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo.

1. En los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores respetarán los mínimos establecidos en el artículo 17 de la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento así como los mínimos que se establecen como vinculantes en los Criterios y Objetivos para cada ámbito de ordenación en las Normas Particulares del presente Plan. De no establecer parámetro alguno en dichos criterios se entenderá que son exigibles las dotaciones que establece el artículo 17.1 con carácter general para los sectores.

2. En los Sectores del Suelo Urbano No Consolidado, así como en las Áreas de Reforma Interior, las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores respetarán,

con carácter global, los mínimos establecidos en el artículo 17 de la LOUA, así como los mínimos que para determinadas dotaciones se establecen como vinculantes en los Criterios y Objetivos para cada ámbito de ordenación en las Normas Particulares del presente Plan.

Los mínimos establecidos como vinculantes en las Normas Particulares para una determinada dotación pueden cubrir o estar por encima de la totalidad de dotaciones exigida en el artículo 17 de la LOUA, señalándose en este caso que no se requerirá de ninguna otra cesión, pues el PGOU determina la dedicación al uso referido de la totalidad de la cesión.

De no estar en este caso, o no establecerse parámetro alguno en dichos criterios se entenderá que son exigibles las dotaciones que establece el artículo 17.1 con carácter general para los sectores, salvo que se prevea expresamente en la correspondiente ficha urbanística del PGOU, la posibilidad de poder eximir parcialmente de las reservas del artículo 17.2 de la LOUA, cuando las dimensiones de sector o área, o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente.

3. En los Ámbitos Reducidos de los Suelos Urbanos No Consolidados Ordenados, las dotaciones son las incluidas en el Ordenación Pormenorizada Potestativa. Si no hay una mención expresa a su cuantificación en algún apartado de ellas, se entiende que no es una dotación a reservar. La localización de las dotaciones podrá venir reflejada en el plan incluido en la ficha, o, en todo caso, en el Estudio de Detalle que desarrolle el ámbito.

La Ordenación Potestativa del PGOU ha tenido en cuenta el cumplimiento, con carácter general, de artículo 17 de la LOUA, así como la posibilidad de poder eximir parcialmente de las reservas del artículo 17.2 de la LOUA, cuando las dimensiones de sector o área, o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente.

4. Salvo indicación expresa en contrario en el apartado de Criterios y Objetivos, las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios de carácter local señalados en el presente Plan en el interior de los sectores y áreas de reforma interior que precisen de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, se considerarán señalados de forma orientativa para su ubicación, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer otra diferente previa justificación de las mejoras que incorpora su propuesta.

5. Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán de la forma que sea más adecuada para servir a sus usuarios en función de la zonificación, buscando un mínimo recorrido para ellos y debiendo quedar integrada en la estructura urbanística.

6. Las reservas de suelo para centros docentes se realizarán:

Buscando las agrupaciones que permitan instalar unidades completas, de acuerdo con la legislación educativa vigente.

Distribuyendo adecuadamente para conseguir que las distancias a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a los mismos, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

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

8. Se procurarán conservar los elementos más significativos del paisaje (modelado del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.), mediante su integración en el sistema de espacios públicos, especialmente en el caso de masas arbóreas homogéneas de superficie aproximada a una hectárea.

9. El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y completo de actividades al aire libre.

10. Se impedirá la localización de zonas verdes en zonas de pendientes elevadas y en espacios residuales, debiendo establecerse de forma que fomente su adecuada integración y vertebración y atienda a la cohesión social en la ciudad.

11. Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el Suelo Urbano y con el Suelo No Urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística con ellos.

12. En todo caso, se deberá remitir a la legislación y normativa vigente sobre ruidos de todo tipo, no únicamente de tráfico y no limitado a las zonas residenciales.

13. En la ordenación de los suelos de uso residencial, industrial y terciario se cumplirán las directrices especificadas en el artículo 19 del POTAUUM en sus apartados 1, 2 y 3, respectivamente.

14. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo introducirán criterios de sostenibilidad ambiental y de integración paisajística teniendo en cuenta en el diseño de las actuaciones urbanísticas, los criterios reflejados en el artículo 18.4 y 18.5 del POTAUUM.

Artículo 2.3.7. Condiciones de diseño y secciones mínimas del viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo.

1. Condiciones de Diseño del viario.

El diseño de las vías pertenecientes a la red viaria principal y los viales secundarios representadas en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a la función que deben realizar y orientativo en lo referente a su trazado en planta, alzado y sección transversal. En consecuencia, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada en caso de alteración.

En los sectores y áreas de reforma interior sin ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado así como en los sectores del urbanizable sectorizado, el resto de los viales secundarios señalados en los Planos de Ordenación y en las Fichas son vinculantes de su función, origen y destino, pudiendo modificarse por el planeamiento de desarrollo el trazado concreto diseñado siempre que no se altere su contenido básico y se justifique la mejora de la solución propuesta.

2. Secciones Mínimas y distribución del Viario.

En los sectores y áreas de reforma interior sin ordenación pormenorizada, los viales secundarios señalados en los planos son indicativos de su función, origen, destino, pudiendo modificarse su diseño en detalles que no alteren su contenido básico.

2.1. En lo que respecta a la Red Viaria Principal y a los viales secundarios que cuentan con anchuras pormenorizadas indicadas en las secciones tipo según la Memoria Justificativa y en los Planos de Ordenación Pormenorizada: el Plan Parcial deberá ajustarse a las secciones y distribución transversal establecidas por el Plan General en los términos establecidos en el apartado 1 de este artículo (a anchura de todas las vías principales será compatible con la implantación de carriles reservados al transporte colectivo) si ello fuese necesario.

2.2. En lo que respecta al resto de la Red Secundaria que debe ser fijada por el Plan Parcial, y se ajustará a lo dispuesto en el Título VII de la presente Normativa.

3. Criterios de compatibilidad medioambiental:

Se respetará al máximo, técnicamente posible, los accidentes y elementos naturales existentes evitando la destrucción innecesaria de aquellos, siempre y cuando la funcionalidad de los diferentes componentes viarios quede garantizada.

4. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas adyacentes.

SECCIÓN 4.ª PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLANES PARCIALES

Artículo 2.3.8. El Plan Parcial de Ordenación.

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del Suelo Urbano No Consolidado y del Urbanizable Sectorizado del presente Plan General así, como en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.

2. En los sectores en los que el presente Plan General contenga, de forma potestativa, la ordenación pormenorizada de forma detallada de modo que legitime directamente la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación del Plan Parcial. No obstante lo anterior, cuando se pretenda, para su mejora, alterar esa ordenación detallada, podrá redactarse un Plan Parcial para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, debiendo respetar las determinaciones de la ordenación estructural y realizarse de conformidad con los criterios y directrices establecidos, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o la ordenación de su entorno.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento, toda vez que las mismas son fiel reflejo de lo previsto en la vigente legislación urbanística, en especial en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento, como norma complementaria de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas protegidas. De igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva incluida en los objetivos y criterios vinculantes. Los estándares de dotación de equipamientos y zonas verdes de la LOUA serán siempre considerados como mínimos, estableciendo este PGOU en algunos sectores estándares mayores, que habrán de cumplirse igualmente.

5. El Plan Parcial deberá pormenorizar el uso global asignado al sector en las calificaciones que de tal uso se derivan, pudiendo calificarse con otros usos compatibles hasta el 15% de la edificabilidad del sector como determina el artículo 6.1.4, o hasta el porcentaje que fije la ficha del sector.

En los ámbitos con uso global residencial, el porcentaje del uso pormenorizado de servicios terciarios nunca puede ser inferior al 8% de la edificabilidad total del sector, salvo que en la ficha expresamente se prevea.

6. El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen carácter indicativo, pudiéndose referir, a tipología edificatoria de referencia, altura máxima (núm. de plantas), porcentaje de superficie de techo en función del uso, etc., tal y como expresamente se contienen en las correspondientes fichas urbanísticas. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta me-

yor a la realidad de los terrenos. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o varios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.

7. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente así como la que se deduce de lo dispuesto por las presentes Normas, con las precisiones siguientes:

7.1. En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, se precisarán justificadamente los siguientes aspectos:

a) Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.

b) Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General o en el Programa de Actuación Urbanística.

c) Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística mediante las correspondientes unidades de ejecución, haciendo patente que se ajustan a los criterios de delimitación establecidos en estas Normas.

Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan para cada una de dichas unidades de ejecución.

d) Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de los usos y actividades previsto en el territorio ordenado. En todo caso se respetarán los estándares mínimos establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento y en la LOUA.

e) Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres.

f) Articulación, en forma de sistema local, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.

7.2. En los casos expresamente establecidos por el Plan General, densidad y número de viviendas resultantes en el sector, se ajustará a lo establecido en la correspondiente Ficha de características del sector.

7.3. Delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, de acuerdo a lo establecido en estas Normas.

7.4. A efectos de cálculo de los aprovechamiento subjetivos, se deberá establecer la ponderación relativa de los usos y tipologías, pormenorizados, resultantes de la subzonificación propuesta, con referencia al uso y tipología característico, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluya.

7.5. Análisis de Efectos Ambientales en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar, y sobre las condiciones de vida de los habitantes o usuarios de las áreas colindantes o cualquier otra sobre la que pudiese tener incidencia negativa. Este análisis de Efectos Ambientales será exclusivamente obligatorio para aquellos Planes Parciales que expresamente indica este Plan General, de conformidad con lo establecido en el art. 9.3.21 de la presente normativa y concordantes.

7.6. La ordenación viaria secundaria y en su caso la localización de ciertas piezas de equipamiento local, deberán preverse en los Planes Parciales de acuerdo con las que el Plan General contiene para determinados Sectores en sus correspondientes Fichas y Planos.

Por el carácter indicativo que este Plan General confiere a tales determinaciones –salvo indicación expresa en contrario–, los

Planes Parciales podrán asumirlas o bien proponer su modificación, siempre que demuestren la mejor concepción urbanística dentro del mismo modelo urbano y aseguren en todo caso la continuidad viaria y coherencia de trazado con los sectores colindantes y con los sistemas generales.

7.7. Determinación de las ordenanzas reguladoras de la edificación sobre la superficie residencial neta que podrá ser cualquiera de las ordenanzas siguientes, adaptadas puntualmente en su caso a las peculiaridades del sector: "Manzana Cerrada" (MC); "Ciudad Jardín" (CJ); "Ordenación Abierta" (OA); "Unifamiliar Aislada" (UAS); "Unifamiliar Adosada" (UAD); "Colonia Tradicional y Popular" (CTP); "Comercial" (CO); "Productivo" (PROD) y "Hotelera" (H).

7.8. Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.

7.9. Plan de Etapas, comprensivo de: Descripción de las obras de urbanización relativas a cada etapa; Orden de prioridades de ejecución de las Unidades de ejecución, en caso de delimitarse más de una; Plazos asignados a cada etapa con referencia a la fecha de comienzo, y en su caso plazos de edificación; determinación de los niveles de servicios urbanísticos y de equipamiento necesarios para los suelos que sucesivamente vayan siendo urbanizados. De igual forma en los sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas protegidas, plazos para el inicio y terminación de estas viviendas.

7.10. El estudio económico-financiero del Plan Parcial cuantificará justificadamente las cargas de urbanización, tanto internas como externas correspondientes a cada una de las unidades de ejecución que se hubiesen delimitado, de conformidad a lo establecido en el artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento.

Cuando en la ficha de características del correspondiente sector así esté previsto, dicha carga externa se ajustará a lo dispuesto en el Plan Especial de infraestructuras y Servicios Generales, de iniciativa pública, que habrá de aprobarse con carácter previo en proyección ED-50.

7.11. La documentación gráfica se presentará a escala 1/1.000, como mínimo.

8. Cuando lo exigiera el Ayuntamiento, o por voluntad de quien tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial –que podrán también ser redactados por el Ayuntamiento–, en los que se definan los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación que sirvan de orientación para su redacción. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

9. Los planes parciales de iniciativa privada deberán además incluir los documentos y determinaciones a que hacen referencia las presentes normas.

10. Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el planeamiento general, pudiendo admitirse la incorporación de superficies colindantes en un máximo del 0,5% de la del sector, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él y resulte conveniente para su mejor ordenación. Así mismo, si es colindante a un Sistema General de comunicaciones, se podrá adaptar al real dominio público de éste, una vez quede definido por su proyecto de construcción.

11. Los Planes Parciales definirán con detalle, gráfica y analíticamente, el trazado y las características geométricas de la red de Comunicaciones propias del Sector y sus enlaces con el sistema general de Comunicaciones previsto en el pre-

sente Plan General de Ordenación Urbana con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

En lo referente a los diferentes Servicios Urbanos se deberán definir los trazados, geometrías y características de los diferentes servicios tales como las galerías y redes propias del sector de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural y todos los contemplados en el presente Plan General de Ordenación Urbana, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas. En este sentido se deberá justificar, específicamente, la capacidad de transporte o suministro de las redes a las que se conecten las propias del Sector.

En base a todo lo anterior, se deberán realizar cuantos estudios Geológicos y Geotécnicos se revelen necesarios al objeto de confirmar la viabilidad de las determinaciones técnicas de las redes de Comunicaciones y sus obras anejas (taludes, muros, estructuras, etc.) así como de los diferentes servicios urbanos.

12. El Plan Parcial deberá asegurar la conexión de los carriles de bicicletas de su ámbito con el trazado de los "carriles bici" definidos en el Plan General y con aquellos previstos en los sectores y áreas colindantes, acompañado al respecto la documentación planimétrica justificativa.

SECCIÓN 5.ª PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLANES ESPECIALES

Artículo 2.3.9. Los Planes Especiales.

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la LOUA.

2. Los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de "Calificación, Usos y sistemas" tiene mero carácter orientativa. El Plan Especial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental, pudiendo modificar para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo en el Plan General.

3. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrán ser:

3.1. Previstos, en desarrollo directo del presente Plan, al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas. Son los Planes Especiales que necesariamente complementan al presente Plan General, con la finalidad de:

a) Establecer la ordenación detallada de los ámbitos de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integrales de reforma interior con planeamiento diferido.

b) Establecer medidas de protección en ámbitos del suelo urbano o no urbanizable en cualquiera de sus categorías.

c) Establecer la ordenación detallada de Sistemas Generales que lo precisen para su correcta ejecución.

d) Vincular el destino de los terrenos o construcciones a viviendas protegidas o a otros usos sociales.

e) Establecer reservas de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

f) Cualesquiera otras finalidades análogas.

3.2. En desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del apartado 1 del artículo 14 de la LOUA.

3.3. Planes Especiales de Mejora Urbana en suelo urbano consolidado aquellas que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de espacios públicos, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos, en aplicación de las Normas de Urbanización que se

contienen en las presentes Normas Urbanísticas, en áreas de la ciudad que presentan síntomas de deterioro y/o deficiencias puntuales, para dar respuesta a los objetivos generales de la ordenación del área.

3.4. Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en suelo no urbanizable.

3.5. Planes Especiales para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas del suelo urbano no consolidado.

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

5. Los Planes Especiales que tengan como única finalidad la protección de edificios, elementos o terrenos, así como los Planes ejecutivos para el desarrollo e implantación de los Sistemas Generales, no podrán calificar suelo ni alterar el aprovechamiento urbanístico que a este suelo le asignase el Plan previo a la clase genérica de suelo en que actuase.

6. Por el contrario, es función propia de los Planes Especiales de Reforma interior la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito, y con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les asigne el presente Plan.

A tal efecto, se consideran determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Especiales previstos en el presente Plan General para las áreas de reforma interior las decisiones pertenecientes a la ordenación estructural o pormenorizada preceptivas en los términos establecidos en la correspondiente ficha de características urbanísticas.

Se aplicarán a los Planes Especiales de Reforma Interior de redacción obligatoria previstos en este Plan General para los ámbitos de áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado, la regulación contenida en el apartado 5 del artículo anterior.

7. En ningún caso los Planes Especiales, de cualquier tipo, podrán clasificar suelo ni suplir la ordenación integral del territorio que compete al Plan General, sin perjuicio de las limitaciones de uso que pueden establecer.

8. El contenido de los documentos de los Planes Especiales se ajustará a su objeto y finalidad, debiendo redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen. En todo caso, cuando se trate de Planes con la finalidad de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, así como los Planes Especiales que tengan por objeto habilitar actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, deberán justificar la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

9. Los Planes Especiales de iniciativa privada cumplirán, en la medida en que sea de aplicación, las determinaciones establecidas en el artículo 2.3.3 de las presentes normas.

10. Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones:

10.1. La Memoria Justificativa, recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Expondrá justificadamente los extremos que a continuación se detallan:

a) Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

b) Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.

10.2. El Plan Especial contendrá las determinaciones y documentación que señalan el artículo 19 de la LOUA, y artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, así como cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del mismo.

11. En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate. Además, cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior, cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria Justificativa contendrá, además de lo indicado en el apartado 10.2 del presente artículo, la justificación detallada de los siguientes aspectos:

11.1. Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario, en función de las necesidades de la población y las actividades previstas en el territorio ordenado.

Si el Plan Especial afecta áreas consolidadas, se deberá justificar que la reforma no incide negativamente en la densidad congestiva y en la dotación de equipamientos comunitarios y espacios libres de dicho ámbito.

Si se trata de Planes Especiales de Reforma Interior, que afecten a suelo vacante, las dotaciones se dimensionarán en función de las características socio-económicas de la población y de conformidad a la legislación sectorial aplicable.

Deberá cumplirse, en ambos casos, lo establecido en el artículo 2.3.6.2 de este PGOU, respecto a las dotaciones.

11.2. Razones por la que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.

11.3. Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales y escalas establecidos por el Plan General.

11.4. Fundamento y objetivos que aconsejan, en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística en unidades de ejecución, así como las razones para la propuesta del sistema o sistemas de actuación.

11.5. Plan de Etapas: Descripción de las obras a realizar y suelos dotacionales a obtener para cada etapa; Plazos, compromisos y garantías de ejecución; Orden de prioridades de ejecución de las U.E.; Plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización, y para solicitar licencia de edificación; Determinaciones relativas al mantenimiento y conservación de la urbanización; De igual forma en las Áreas de Reforma Interior que contengan reservas de terrenos para viviendas protegidas, plazos para el inicio y terminación de estas viviendas.

11.6. Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y adopción de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

11.7. A efecto de cálculo de los aprovechamientos subjetivos, se deberá establecer la ponderación relativa de los usos y tipologías pormenorizados, resultantes de la subzonificación propuesta, con referencia al uso característico, respetando el aprovechamiento fijado por el Plan General.

12. Los Planes Especiales que expresamente se delimiten en el presente Plan General comportarán tres tipos de efectos sobre la suspensión de la potestad en el ejercicio del derecho a edificar:

12.1. No podrán otorgarse licencias de edificación o parcelación en el ámbito de los Planes Especiales de Reforma Interior hasta que estén totalmente aprobados, ejecutados y urbanizados y recibidas las cesiones; salvo que se indicase expresamente otra cosa.

12.2. Podrán otorgarse licencias de edificación y parcelación o demolición, en su caso, en los demás tipos de Planes Especiales, desde el momento de la aprobación del presente

Plan y antes de la aprobación definitiva de dichos Planes Especiales; salvo que expresamente se condicionase, según cada caso, en las presentes Normas por virtud de la vigencia y naturaleza de lo que se desee proteger.

12.3. Podrán otorgarse licencias de carácter provisional siempre que se verifiquen los requisitos establecidos en el artículo 4.7.28 de la presente normativa.

12.4. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias de la presente normativa.

13. Los Planes Especiales que se formulen para habilitar una Actuación de Interés Público deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en el artículo 14.1.7 de las presentes Normas.

14. En el caso de delimitarse Áreas de Gestión Integradas por el procedimiento legalmente establecido, podrán redactarse Planes Especiales para garantizar sus objetivos.

SECCIÓN 6.ª PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 2.3.10. El Estudio de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.

3. En aquellos ámbitos caracterizados por una ordenación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del mismo.

4. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:

4.1. Establecer alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el Plan General o por los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen, en las condiciones fijadas por esos instrumentos.

4.2. Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en este Plan, o en los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

4.3. Establecer la ordenación concreta dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél de:

a) Los volúmenes arquitectónicos.

b) El trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII.

c) La localización de los espacios públicos y dotaciones comunitarias.

4.4. Reajustar y adaptar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII, y la localización del suelo dotacional público, previstas en el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.

5. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen

edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

6. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.

7. En el suelo urbano no consolidado ordenado, no podrán ser modificados mediante estudio de Detalle:

a) Los usos pormenorizados y la superficie de techo de cada uno.

b) Las ordenanzas de edificación.

c) Los plazos de ejecución.

d) Los plazos de Inicio y terminación de las viviendas protegidas.

8. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

9. En todos los casos, los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones estructurales y preceptivas vinculantes del Plan y ajustarse a las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.

9.1. Distribuir la entera edificabilidad asignada.

9.2. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

9.3. No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso salvo legitimación expresa en las condiciones particulares de la ficha de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

9.4. En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

10. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

10.1. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.

10.2. Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar en la Gerencia Municipal de Urbanismo quien, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.

10.3. No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.

10.4. Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.

10.5. Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.

10.6. Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.

10.7. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

11. Los Estudios de Detalle y los proyectos de parcelación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos.

12. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento. La escala de representación de la documentación gráfica será de 1/500, como mínimo.

13. Transcurrido un año de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle, sin que se hayan sometido a su pertinente tramitación, podrá la Administración Urbanística redactarlos de oficio o a instancia de parte.

SECCIÓN 7.^a OTROS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.3.11. Ordenanzas Municipales.

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los Planes y, en su caso, con las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

2. De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal.

3. La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local; Ley 7/85, de 2 de abril, y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Málaga.

Artículo 2.3.12. Expedientes de Alineaciones y/o Rasantes.

1. Dado que los datos relativos a las alineaciones y rasantes fijados por este Plan General, o en su caso, planeamiento de desarrollo, no tienen más precisión que la propia de su escala, por obedecer a una medición realizada sobre una base cartográfica a escala 1/2.000, será posible reajustar o adaptar dichas alineaciones, simultánea o previamente a la solicitud de licencia de obras, en el supuesto justificado de imprecisión de las mismas con el objetivo de adaptar las al resultado físico de la ejecución de las obras de urbanización básicas, o bien a la realidad física y morfológica de los terrenos, y ello mediante la instrucción de un Expediente de Alineaciones y/o Rasantes aprobado por el órgano municipal competente.

2. A tal efecto, los Expedientes de Alineaciones de una parcela o manzana se redactaran, en atención a alguna de las siguientes circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados:

2.1. Cuando exista una calle o calles dentro de una trama urbana consolidada con una alineación diferente a la del Plan General, o planeamiento de desarrollo, en donde no se prevea la renovación de las edificaciones por su buen estado de conservación, y se trate de un viario de segundo o tercer orden. A tal efecto se reajustarán o adaptarán las alineaciones a las consolidadas, entendiéndose en este caso que no se produce reducción de la superficie de viario por ser éste el preexistente, quedando a criterio del órgano municipal competente, la consideración de su no incidencia en la ordenación y desarrollo urbanístico de la zona, y siempre que no se produzca reducción ni aumento de los aprovechamientos asignados por el Plan a los terrenos afectados por el ajuste de alineaciones.

2.2. Cuando sea necesario reajustar o adaptar las alineaciones en función de edificaciones o elementos físicos existentes poco definidas por las alineaciones oficiales.

2.3. En aquellos casos en lo que existan elementos singulares o se den circunstancias especiales que condicionan el trazado de las alineaciones previstas y que no han sido tenidos en cuenta en la definición de las alineaciones oficiales; siempre que no supongan reducción de los aprovechamientos que le correspondan a los terrenos afectados, y siempre a criterio del órgano municipal competente.

3. Los Expedientes de rasantes de una parcela o manzana se redactaran, de oficio o a propuesta de los interesados, de forma previa o simultánea a la concesión de la licencia de obras de edificación, para reajustar o adaptar las rasantes naturales del terreno, entendidas como las cotas o alturas sobre el nivel medio del mar en Alicante de los terrenos existentes antes de desarrollar los trabajos de urbanización, a las rasantes oficiales, entendidas como las cotas de los perfiles longitudinales de las vías, plazas o paseos peatonales, definidos en el Planeamiento. A tal efecto la rasante oficial en un punto determinado es la que establezca el perfil longitudinal de la vía en cuestión y en los casos de situaciones existentes, se considerará así al perfil ya ejecutado.

4. En cualquier caso, a excepción de lo establecido en el apartado 2.1 anterior, el ajuste de las alineaciones y/o rasantes no supondrá reducción de la superficie del viario existente y demás espacios públicos, ni el incremento de las edificabilidades o del aprovechamiento asignados por el Plan.

5. Si el reajuste o adaptación se pide de forma simultánea a la solicitud de la licencia de edificación, queda suspendida la tramitación de la licencia hasta la resolución del expediente de reajuste o adaptación de alineaciones y/o rasantes.

6. Los Expedientes de Alineaciones y/o rasantes se presentarán sobre levantamiento topográfico a escala mínima 1/500, que contenga información suficiente de las edificaciones, construcciones y demás elementos físicos de un entorno lo suficientemente amplio que permita tener referencias válidas para reajustar las alineaciones y/o rasantes. Deberán incluir, según los casos, las siguientes determinaciones:

6.1. Anchura del vial o viales, con indicación de los anchos de aceras y calzada, referida a elementos fijos existentes.

6.2. Alineación de valla y línea de edificación en los casos de doble alineación o soportales en fachada.

6.3. Rasantes de los viales a los que de frente la parcela.

6.4. Delimitación de las parcelas edificables con las zonas verdes públicas o privadas, o con el SNU, en su caso.

6.5. Líneas límites de la edificación, por servidumbre de carreteras, costas, etc.

7. Si la incoación del expediente es a propuesta de los interesados, deberán acompañar un plano comparativo de las alineaciones y rasantes aprobadas y de las propuestas a la citada escala mínima, debiéndose expresar, cuando proceda, los datos de las fincas afectadas y de sus propietarios y las direcciones de éstos, al objeto de darles audiencia, de conformidad con las previsiones del artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La resolución del expediente por parte del Ayuntamiento debe acordarse y notificarse en el plazo de un mes siguiente a la presentación de la documentación completa requerida.

8. No será necesario redactar Expediente de Alineaciones y/o rasantes en los siguientes supuestos:

8.1. Cuando se hubiese aprobado previamente un Plan Especial de Reforma Interior, Estudio de Detalle u otra figura de planeamiento para el mismo ámbito, y este contuviese el señalamiento de alineaciones y rasantes a escala adecuada.

8.2. Cuando existiendo Cédula Urbanística la misma hubiese fijado las alineaciones y rasantes o señalase la innecesaria de su ajuste.

8.3. Cuando la alineación fijada por el Plan General o en su caso, en los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, quede inequívocamente determinada por coincidir con suficientes elementos de referencia, y en particular cuando la alineación fijada por el Plan coincida con la fachada de la edificación.

8.4. Cuando las obras previstas tengan el carácter de obras menores o no exijan la sustitución de la edificación existente y, además, ésta no esté afectada por las alineaciones establecidas en este Plan General, o en su caso, en los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél.

8.5. En caso de que ya estuviese aprobado con anterioridad otro Expediente anterior, salvo que se justificase la necesidad de su modificación.

8.6. Cuando el reajuste o adaptación sea de pequeña entidad, entendiendo como tal el que no implique diferencias superiores a un (1) metro lineal.

Artículo 2.3.13. Propuestas de Ordenación de Volúmenes.

Se podrán redactar Propuestas de Ordenación de Volúmenes de una determinada zona o manzana en aquellos supuestos donde por necesidades de recomposición urbana (medianerías, recuperación de líneas de cornisa, recuperación de visuales importantes, etc.), o por razones de entorno o situación singular, se considere procedente.

La aprobación por el órgano competente de las Propuestas de Ordenación sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de los proyectos de edificación que se realicen en dicho ámbito, debiéndose publicar el citado acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia para general conocimiento.

Artículo 2.3.14. Estudios previos.

Se podrán redactar por las Administraciones y las entidades públicas interesadas Estudios previos con la consideración de actos preparatorios a la «redacción de los instrumentos de planeamiento o a la realización de cuantas otras acciones fueran pertinentes a este respecto», teniendo por finalidad básica la de establecer las directrices o concretar y definir una serie de aspectos de ordenación general que deberán tenerse en cuenta en la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento o proyectos que corresponda, identificando a tal efecto la necesidad, interés, procedencia o incidencia de la realización de determinadas actuaciones urbanísticas; precisando su ámbito y características; identificando su carácter municipal o su incidencia o interés supramunicipal y definiendo los instrumentos más adecuados para su ordenación.

La aprobación por el órgano competente de los estudios previos, en los que se llevará a efecto la recopilación de todo tipo de información (estado actual, de la problemática urbanística, de las necesidades futuras, etc.), para efectuar el correspondiente diagnóstico, sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de los planes o proyectos que correspondan.

CAPÍTULO CUARTO

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 2.4.1. Definición y clases.

Se denominan instrumentos de gestión, aquellos que tienen por finalidad hacer realidad la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales.

Según supongan o no la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:

1. De gestión sistemática.
2. De gestión asistemática.

Artículo 2.4.2. Instrumentos de gestión sistemática.

Se consideran instrumentos de gestión sistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en los artículos 107 y siguientes de la LOUA.

Artículo 2.4.3. Presupuestos de las actuaciones sistemáticas.

Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, exigirá con arreglo a lo previsto por la LOUA, la previa delimitación de unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Artículo 2.4.4. Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. La determinación y delimitación de unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 de la LOUA, y artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los Planes.

Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución esté contenida en los Planes, será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo para su modificación, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el número 1 del artículo 105 de la LOUA. En suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme al artículo 105.2 de la LOUA.

3. El Planeamiento Parcial y Especial contendrá necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación, sin perjuicio de la posterior modificación de estas determinaciones por el procedimiento establecido por la Ley.

Artículo 2.4.5. Elección del Sistema de Actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por los artículos 107 y siguientes de la LOUA: Compensación, cooperación y expropiación.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y cuando éste no lo indicare, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada unidad de ejecución.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución o, en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 2.4.6. Sistema de Compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compen-

sación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. No será necesario constituir la Junta de Compensación en el caso de que los terrenos pertenezcan a un titular y este asuma la condición de urbanizados, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

3. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la LOUA, en los reglamentos vigentes y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

4. En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y procedan a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras será de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, el Proyecto de Reparcelación deberá ser formulado y presentado por ésta en el plazo de ocho (8) meses contados a partir de su constitución, con los requisitos reglamentarios, ante el Ayuntamiento para su aprobación.

Artículo 2.4.7. Sistema de Cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, bien mediante gestión directa o mediante la concesión de la actividad de ejecución sobre la base del correspondiente concurso con arreglo a las normas establecidas por la LOUA.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, en los reglamentos vigentes y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que esta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 2.4.8. Sistema de Expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendido dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.

3. El sistema de actuación por expropiación se aplicará a la totalidad de los bienes y derechos incluidos en cada unidad de ejecución, desarrollando en ella las actuaciones urbanísticas correspondientes, conforme al planeamiento, mediante cualquiera de las formas de gestión previstas en la Ley.

4. La gestión de los terrenos expropiados será posible mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y de régimen local, pudiendo recurrirse a:

4.1. Gestión directa. Se adoptará esta forma de gestión por la propia entidad local, organismo autónomo local o sociedad mercantil cuyo capital social pertenezca íntegramente al Ayuntamiento de Málaga.

4.2. Gestión indirecta. Adoptará alguna de las formas previstas en la ley, concesión, gestión interesada, concierto, arrendamiento o sociedad mercantil y cooperativas participadas, cuyo capital social pertenezca parcialmente al Ayuntamiento, todo ello mediante concurso o a iniciativa del agente urbanizador.

4.3. Consorcios locales con otras Administraciones Públicas o entidades sin ánimo de lucro.

4.4. Igualmente será posible a través de Mancomunidades de Municipios o cualesquiera otras modalidades asociativas con otras administraciones públicas.

5. En los sectores, ámbitos y áreas de reforma interior con uso característico de residencial en los que se determine como sistema de actuación el de expropiación como sustitutivo del de compensación por razón de una declaración de incumplimiento de deberes, el porcentaje de vivienda protegida que se establece como mínimo en las fichas correspondientes se verá incrementado en un 10%.

Artículo 2.4.9. Instrumentos de Gestión Asistemática.

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.

2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:

2.1. La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.

2.2. La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas no incluidas ni adscritas a sectores o unidades de ejecución previstas por el planeamiento.

2.3. La imposición de contribuciones especiales tanto por la adquisición de terrenos dotacionales, como por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

3. Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:

3.1. Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos contempladas en el artículo 139 de la LOUA.

3.2. La normalización de fincas.

Artículo 2.4.10. Expropiación Forzosa.

La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada, aplicándose de conformidad con lo establecido en el artículo 4.4.1 de la presente normativa y concordantes.

Artículo 2.4.11. Ocupación Directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectados por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos, según dispone el artículo 141 de la LOUA.

Artículo 2.4.12. Contribuciones Especiales.

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación u ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos en suelo urbano y no urbanizable, así como el de las obras de urbanización o del establecimiento

o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribución especiales.

2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 2.4.13. Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

1. En suelo urbano no consolidado, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos subjetivo y el objetivo permitido por el planeamiento se producirá mediante Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

2. Las transferencias de aprovechamiento se tramitarán y aprobarán por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, conforme a lo dispuesto en el art. 62 de la LOUA. A tal efecto cuando así lo prevea expresamente el Planeamiento general o el planeamiento de desarrollo aplicable, los propietarios de una parcela o solar podrán transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no puedan materializar en una u otro a otras parcelas o solares en situación inversa, es decir, que tengan atribuido un aprovechamiento objetivo superior al que corresponda a sus propietarios.

3. Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico que tengan lugar entre particulares, sin intervención de la Administración actuante, sólo podrán referirse a terrenos que estén situados en la misma área de reparto.

4. Sin embargo cuando la Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico se verifique con mediación de la Administración no será preciso que se cumpla la anterior condición. No obstante, en este caso será preciso tener en cuenta el valor urbanístico, según su localización, de las parcelas de procedencia y de destino para establecer una adecuada correspondencia.

Artículo 2.4.14. Convenios urbanísticos.

1. Para la mejor gestión del planeamiento, el Ayuntamiento de Málaga podrá suscribir convenios de colaboración con particulares o entidades públicas a fin de regular sus relaciones en materia de urbanismo y colaborar para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

2. Dichos convenios no podrán alterar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, ni perjudicar derechos e intereses de terceros y se regirán por los principios de legalidad, transparencia y publicidad.

3. Los convenios urbanísticos tendrán naturaleza y carácter jurídico-administrativo y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción son competencia del Orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

4. Los convenios urbanísticos podrán ser:

4.1. Convenios urbanísticos de planeamiento, los que tengan por objeto establecer condiciones detalladas para la elaboración, aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la LOUA.

4.2. Convenios urbanísticos de gestión, los que tengan por objeto establecer condiciones detalladas para la ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanístico o para el desarrollo de la gestión urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la LOUA.

4.3. Convenios interadministrativos de colaboración, suscritos por el Ayuntamiento de Málaga con otras Administraciones Públicas o sus organismos y entidades dependientes, vinculados o adscritos, así como con los consorcios y las entidades mercantiles creados por aquéllas, para todos o algunos

de los fines recogidos en el artículo 95 de la LOUA: Redacción, gestión y ejecución del planeamiento, consultoría y asistencia técnica, prestación de servicios o actividad urbanizadora y edificatoria, gestión y explotación de las obras resultantes.

5. En ningún caso podrán suponer disminución de los deberes y cargas previstos en el planeamiento. A tal efecto los convenios urbanísticos no podrán:

5.1. Limitar o eludir el ejercicio de las competencias urbanísticas que correspondan a cada una de las Administraciones públicas que los suscriban.

5.2. Dispensar del cumplimiento de las obligaciones que impone la normativa urbanística, incluidas las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

6. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones contenidas en los convenios urbanísticos que sean contrarias a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigente, o en general a la normativa urbanística. No obstante, los convenios podrán incluir entre sus objetivos la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes.

7. En particular, los convenios urbanísticos de planeamiento deben entenderse como actos preparatorios del correspondiente procedimiento de aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y no pueden disminuir ni limitar la plenitud del ejercicio de las potestades de las Administraciones públicas competentes ni condicionar los trámites de información pública. A tal efecto, dichos convenios deberán ser incorporados a la documentación del expediente desde el inicio mismo del procedimiento, o desde su formalización si ésta se produce una vez iniciado el procedimiento.

8. Con las limitaciones señaladas en el apartado anterior, los convenios urbanísticos pueden tener el contenido que las partes libremente acuerden para alcanzar sus objetivos.

9. Los convenios urbanísticos de gestión en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento mediante el pago en metálico de una cantidad sustitutoria, deben incluir una valoración practicada por un técnico municipal, y respetar lo dispuesto en el artículo 30 de la LOUA, en cuanto al destino y enajenación de los patrimonios públicos de suelo.

10. La negociación, aprobación, formalización y ejecución de los convenios urbanísticos debe desarrollarse de acuerdo a lo establecido en la normativa reguladora de las Administraciones Públicas que los suscriban, en la LOUA, y el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, debiéndose someter, en los casos que proceda, al trámite de información pública durante 20 días mediante anuncio que se insertará en el BOP y en el tablón de anuncios de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, a fin de que cuantos se consideren interesados puedan presentar las alegaciones e informaciones que estimen oportunas a su derecho convenga en el plazo otorgado a tal efecto, que empezará a contar a partir del día siguiente de la publicación del presente anuncio y finalizará el día que termine el plazo de la última publicación que se efectúe, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 30, 39 y 95 de la LOUA.

11. Una vez aprobados los convenios por el Ayuntamiento de Málaga a través de sus órganos de gobierno, deberán ser formalizados en documento administrativo dentro de los tres meses siguientes a la notificación de su aprobación a los interesados. Transcurrido dicho plazo sin haberse suscrito el convenio, queda sin efecto el acuerdo de voluntades.

12. Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan desde su formalización en documento administrativo, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar, a su costa, su elevación a escritura pública.

El contenido de los convenios urbanísticos tiene acceso al Registro de la Propiedad conforme a lo previsto en su normativa específica. En particular, los compromisos adquiridos en conve-

nios urbanísticos por los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles vinculan a los terceros adquirentes de dichos bienes, cuando tales compromisos hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en su normativa específica.

13. A efectos de la publicidad de los convenios urbanísticos, el acuerdo de aprobación junto con el texto completo del Convenio suscrito, se depositará en la Unidad Registral de «Convenios Urbanísticos» del Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, procediéndose, una vez depositado a publicar el citado acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, con expresión de haberse procedido previamente a su firma y depósito en la citada Unidad Registral, identificándose sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados.

Artículo 2.4.15. Registro de Transferencias de Aprovechamiento.

1. Se formará un Registro de Transferencias de Aprovechamientos cuyo objeto será la inscripción, separada, de aprovechamientos en los siguientes supuestos:

1.1. Los acuerdos de reserva de aprovechamiento subjetivo correspondientes al titular de los terrenos cedidos con carácter obligatorio y gratuito, cuando no sea posible su materialización en términos de aprovechamiento objetivo en la finca de la que se segrega, para su posterior transferencia.

1.2. Los acuerdos de reserva de aprovechamiento subjetivo correspondientes al titular de los terrenos cedidos anticipadamente en el ámbito de una Unidad de Ejecución, para su posterior materialización.

1.3. Las contraprestaciones en aprovechamiento acordadas con quienes hayan asumido la responsabilidad de la ejecución de la urbanización.

1.4. Los excesos de aprovechamiento en la correspondiente Unidad de Ejecución se reservarán a favor de la Administración o la persona que asuma la diferencia.

La inscripción de reservas de aprovechamiento requiere acuerdo del órgano competente de la Gerencia de Urbanismo, que no podrá denegar la aprobación si, en su día, aceptó la cesión de que traiga causa la reserva.

2. De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2.1 anterior, podrán inscribirse en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos, con efecto meramente declarativo, las siguientes situaciones:

2.1. Los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación correspondientes a propietarios de terrenos que sean objeto de ocupación directa por la Administración.

2.2. Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos entre particulares.

2.3. Los acuerdos de transferencia de aprovechamientos urbanísticos que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre la administración actuante y los particulares.

2.4. Los acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre la Administración y los particulares, entre las que se incluyen los acuerdos de reparcelación económica.

2.5. Los acuerdos de transferencia de aprovechamientos urbanísticos entre distintas unidades de ejecución que, por cualquier título, se disponga en el Proyecto de Reparcelación correspondiente para facilitar la ejecución del planeamiento.

3. En relación a dichas situaciones se hará constar cuando menos los siguientes datos:

3.1. Superficie y situación urbanística de la finca.

3.2. Área de reparto donde se encuentre situado el terreno.

3.3. Aprovechamiento real y aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular, y por consiguiente el exceso o defecto de aprovechamiento, expresado en m²/m²s del uso característico del área de reparto.

3.4. Cualesquiera cargas urbanísticas u otras obligaciones que estén pendientes de cumplimiento, en relación a los referidos terrenos.

4. El Ayuntamiento expedirá certificaciones de inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento con carácter previo a su inscripción en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con las determinaciones del R.D. 1093/97, por el que se aprueba las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

CAPÍTULO QUINTO

INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

Artículo 2.5.1. Clases de proyectos.

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

1. De parcelación urbanística o declaración de su innecesariedad.

2. De urbanización.

3. De edificación.

4. De actividades e instalaciones.

5. De modificación del uso.

6. De otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 2.5.2. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras, instalaciones a realizar o uso del suelo, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se estructuran documentalmentemente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos en su caso, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en la legislación aplicable.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas deberán venir redactados por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia, en todo caso, cuando las modificaciones puedan generar confusión en cuanto a lo proyectado, deberá presentarse un proyecto refundido que contemple la totalidad de la obra a realizar.

CAPÍTULO SEXTO

INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN

SECCIÓN 1.ª CLASES

Artículo 2.6.1. Clases de instrumentos de protección.

1. Se consideran instrumentos genéricos de protección:

1.1. Los Planes Especiales, elaborados con este fin.

1.2. Las Normas Especiales de protección en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

1.3. Los Catálogos de Bienes Protegidos, complementarios de este Plan o de su planeamiento de desarrollo.

2. Se consideran instrumentos específicos de protección del patrimonio histórico y arquitectónico:

2.1. Los previstos con tal carácter en la legislación del Patrimonio histórico, tanto estatal como autonómica.

2.2. Los regulados expresamente por estas Normas, y en particular los Informes Arqueológicos municipales.

3. Se consideran instrumentos de protección del medio físico:

3.1. Los previstos en la legislación ambiental vigente, tanto estatal como autonómica.

3.2. Los Estudios de Impacto Ambiental, regulados en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

3.3. Los Análisis de Efectos Ambientales regulados en estas Normas.

3.4. Los Informes Sectoriales sobre material ambiental, solicitados por el Ayuntamiento al amparo de estas Normas.

4. Se consideran instrumentos de protección del medio urbano:

4.1. La Ordenanza municipal de vallas publicitarias.

4.2. Los Bandos municipales de ornato.

4.3. Cualquier otra Ordenanza Especial en relación a dichos espacios o a sus elementos.

SECCIÓN 2.ª INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN URBANÍSTICOS

Artículo 2.6.2. Planes Especiales de Protección.

1. Son los que tiene por objeto la protección, catalogación, mejora o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos aislados o genéricamente considerados comprendiendo, entre otros análogos:

1.1. Los espacios naturales.

1.2. El paisaje.

1.3. Medio urbano, rural o natural.

1.4. Las vías de comunicación y sus zonas de protección.

1.5. Patrimonio expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.

2. Tendrán el contenido y determinaciones que establece el artículo 19 de la LOUA, y el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento, así como cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del mismo.

Artículo 2.6.3. Normas Especiales de Protección.

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los Catálogos de los edificios o elementos afectados.

La Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, establece en su disposición adicional 4.ª un entorno de protección para determinados bienes inmuebles de Patrimonio Histórico, que estará constituido por las parcelas y espacios que los circundan hasta la distancia de cincuenta metros (50 metros) en suelo urbano y doscientos metros (200 metros) en suelo urbanizable y no urbanizable.

Para la realización de cualquier obra será necesaria autorización previa de la Consejería de Cultura.

Artículo 2.6.4. Catálogos de Bienes Protegidos complementarios del planeamiento.

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

2. Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos les corresponda por aplicación del Plan que complementen.

3. Los Catálogos podrán formar parte integrante del Plan al que complementen o formularse de forma independiente conforme a la remisión que a ellos hagan los instrumentos de planeamiento.

Artículo 2.6.5. Informe arqueológico.

A fin de poder informar la idoneidad o no de la licencia de construcción condicionada, el Informe Arqueológico contendrá:

A) La Memoria deberá incluir los siguientes apartados:

1. Un estudio histórico con la evolución urbana del sector o yacimiento, considerando los antecedentes de las excavaciones verificadas en el área.

2. Datos del inmueble antes y después de la intervención (grado de protección, alturas, datación, estilo arquitectónico, tipología constructiva, fábricas de los alzados, de la cimentación, superficie de la parcela...).

3. Planteamiento de la excavación y metodología aplicada, indicando si hubiere modificación sobre el proyecto inicial y causas.

4. Interpretación de los restos analizados según los objetivos propuestos, ordenando la secuencia estratigráfica, con expresión de cotas de techo y base, de los niveles culturales identificados.

5. Relación identificada de Unidades Estratigráficas (composición, ubicación en el corte correspondiente, planta o nivel cultural donde se ubica, cotas y referencia a los materiales aportados según lámina en anexo Gráfico).

6. Valoración del sondeo respecto al conocimiento previo del yacimiento en el que se ubica.

7. Inventario de Materiales y copia del acta de depósito.

8. Valoración de la importancia de los restos objetivados mediante la aplicación del Baremo que se enuncia a continuación:

Para justificar de forma objetiva, las propuestas de actuación sobre los restos arqueológicos, se puntuarán en principio las siguientes variables, entre 0 y 10 puntos cuyo promedio constituirá el baremo de valoración.

8.1. Identificación funcional.

Por ejemplo Necrópolis, la red de cloacas y viaria de la ciudad romana, templos, u otros tipos de edificios públicos, industrias...

8.2. Adscripción cronológica:

Valorar de mayor a menor antigüedad.

8.3. Rareza o singularidad:

- En el marco local.

- En el marco de la Comunidad.

- En el marco nacional.

8.4. Estado de Conservación:

- Altura.

- Tipo de fábrica.

- Solidez.

- Vulnerabilidad (por ejemplo adobes 1, sillares 5).

- Monumentalidad.

8.5. Complejidad: (Factores añadidos que prestan o restan valor. Por ejemplo la presencia de decoración parietal, inscripciones, musivaria o escultórica asociada).

8.6. Accesibilidad:

- Profundidad (cotas).

- Presencia del freático (-) /Ausencia del freático (+).

- 8.7. Compatibilidad de los restos en la obra propuesta.
- Proyecto público.
 - Proyecto privado.
 - Posibilidad de mantenimiento entre forjados, modificación parcial de estos.
- 8.8. Coste de su puesta en valor.
- 8.9. Grado de comprensión por el público.

Aplicación del BAREMO
Menor de 5: No resulta imprescindible su conservación, una vez documentado
De 5 a 6,50: Conservación soterrada Traslado
De 6,50 a 8 puntos: Integración in situ/Reintegración Museística
Mayor de 8: Puesta en Valor con integración o con obtención patrimonial

Las limitaciones que, en su caso, se produzcan a la actividad urbanística, serán objeto de las compensaciones o delimitación de Unidades de Gestión, previstas en la legislación vigente.

9. Valoración del grado de afección de las obras proyectadas sobre los restos y, en su caso, recomendación de medidas cautelares (modificación de sistema de cimentación, viabilidad del proyecto nuevo...), o propuesta de tratamiento (conservación, cubierta con geotextil y grava, integración o extracción...).

10. A fin de facilitar la consulta de los resultados a otros investigadores sin menoscabo de los derechos de autor, se cumplimentará el modelo de Ficha de excavación que proporcionará el Servicio de Arqueología y, una vez cumplimentada, se añadirá al Registro de Intervenciones Arqueológicas (RIA).

B) La Documentación gráfica se entregará en papel y soporte digital, que contendrá como mínimo:

b.1. Planos: El registro de la planimetría de campo se hará a E. 1:20 originalmente.

1. Plano Parcelario a Escala 1:2.000 de ubicación del solar.

2. Plano E. 1:100 ó 1:500 de la superficie del solar con la ubicación de los sondeos o cortes, debidamente orientado con sus vértices en coordenadas UTM y Z, donde conste el porcentaje de superficie abierta.

3. Nomenclator a Escala 1:20 con los sondeos, señalizados los perfiles dibujados.

4. Plano de cimentaciones de la casa demolida y redes de infraestructura.

5. Plantas de cada fase cultural detectada a Escala 1:20 con cotas absolutas.

6. Planta final a Escala 1:20 con cotas absolutas.

7. Todos los perfiles estratigráficos a Escala 1:20, con identificación de cotas absolutas y UU.EE. con expresión de superficie y profundidad.

8. Dibujo de los alzados de las estructuras, con identificación de facturas.

9. Dibujo del material mueble más representativo en una lámina de cada etapa cultural registrada.

En caso de proponer la integración y si existiese afectación de restos:

10. Plano de afección de las estructuras recogiendo su posición en el plano de cimentación (puesto que conlleva la exigencia de una modificación del proyecto).

b.2. Fotografías.

Documentación fotográfica en soporte digital, de cada planta y elementos de cada uno de los periodos documentados, planta final y secciones con jalones. Cada una de las cuales vendrán numeradas correlativamente, identificadas con pie de foto y signadas con la referencia:

MA-(año de la intervención).

(Abreviatura de la calle)-(número finca)-(número de la foto).

Deberá referenciar el nivel a que corresponda dentro del sondeo o relacionarlas distinguiendo niveles. En el texto de la Memoria, al final de cada apartado estratigráfico figurará la expresión de los números de fotos de dicho nivel.

Este apartado se iniciará con fotografía de fachada y parcela al inicio de la excavación y al final de la misma.

C) El informe y documentación relativa a las pinturas murales que se regulan en el Título X deberá contener los siguientes apartados:

1. Descripción:
 - 1.1. Ubicación.
 - 1.2. Cronología aproximada.
 - 1.3. Tipología edilicia.
 - 1.4. Distribución por plantas.
 - 1.5. Fábrica o soporte.
 - 1.6. Superposición de estratos históricos.
 - 1.7. Enfoscado.
 - 1.8. Enlucido.
 - 1.9. Técnica de ejecución de la capa pictórica.
 - 1.10. Cromatismo.
 - 1.11. Iconografía.
 - 1.12. Distribución en el edificio.
 - 1.13. Ejemplos similares.
 - 1.14. Documentación gráfica. Croquis a mano alzada de localización de patologías principales y distribución de las pinturas en fachada.
 - 1.15. Documentación fotográfica. Vistas generales y de detalle de las catas realizadas.
 - 1.16. Observaciones. Ejemplo de la evolución final de los motivos.
2. Valoración Patrimonial.
 - 2.1. Grado de dependencia de la composición arquitectónica (1 a 5):
 - 2.2. Grado de singularidad técnica (1 a 5):
 - 2.3. Grado de singularidad iconográfica (1 a 5):
 - 2.4. Integración con el entorno urbano (1 a 5):
3. Estado de conservación.
 - 3.1. Soporte:
 - 3.1.1. Porcentaje conservado (por plantas):
 - 3.1.2. Patologías principales (%).
 - 3.2. Enfoscados:
 - 3.2.1. Porcentaje conservado. (por plantas):
 - 3.2.2. Patologías principales (%).
 - 3.3. Enlucidos:
 - 3.3.1. Porcentaje conservado. (por plantas):
 - 3.3.2. Patologías principales (%).
 - 3.4. Capa pictórica:
 - 3.4.1. Porcentaje conservado (por plantas):
 - 3.4.2. Patologías principales (%).
4. Propuesta de intervención.
 - 4.1. Restauración in situ (sí/no):
 - 4.2. Arranque y traslado (sí/no):
 - Mismo edificio:
 - Interior.
 - Exterior.
 - Misma calle:
 - Interior.
 - Exterior.
 - Otra calle:
 - Interior.
 - Exterior.
 - 4.3. Coste de la intervención.
 - Bajo (menos de 300 euros por m²).
 - Medio (entre 300 y 500 euros por m²), in situ.
 - Alto (más de 500 euros por m²), arranque y traslado.

Artículo 2.6.6. Análisis de Efectos Ambientales.

El Análisis de Efectos Ambientales municipal abarcará los siguientes extremos:

1. Descripción general del proyecto o actuación en el que se incluya la justificación de su emplazamiento y las alternativas consideradas.
2. Descripción del estado inicial del entorno territorial-ambiental en que ha de situarse el proyecto o actuación.
3. Evaluación de los efectos ambientales previsibles y descripción de las medidas correctoras previstas.
4. Previsiones de evolución ambiental y territorial a medio y largo plazo.
5. Identificación de los principales aspectos socioeconómicos del proyecto o actuación.
6. Relación de los criterios e indicadores utilizados en el estudio y descripción de la metodología empleada.

Artículo 2.6.7. Informes sectoriales sobre material ambiental.

En todos los casos en que lo requiera la normativa sectorial aplicable, así como en aquellas ocasiones que se considere necesario el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, se solicitará del organismo competente informe sobre la procedencia o no de autorizar la actuación propuesta a la luz de las normas y planes sectoriales que rijan la materia de que se trate.

Dicho informe tendrán el carácter que establezca la legislación sectorial aplicable. En defecto de previsión expresa al respecto, el informe no tendrá carácter vinculante.

TÍTULO III

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1. Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad de suelo.

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas condicionando su ejercicio, de modo que éstas quedan subordinadas a los intereses generales.

2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios que diversifica el régimen urbanístico de cada clase de suelo. Por ello, la clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo establecidas por el presente Plan y los demás instrumentos de ordenación vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

3. En consecuencia, el presente Plan, para el logro de los intereses generales, conforme a la legislación de ordenación territorial y urbanística estatal y autonómica, y por remisión de ésta, delimita y concreta el contenido estatutario del derecho de la propiedad inmobiliaria para las distintas clases de suelo, regulando la utilización del mismo, su urbanización y edificación, así como el régimen aplicable a las edificaciones e instalaciones existentes.

4. El presente Plan garantiza en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable el reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento y asegura la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

5. Los propietarios deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes

públicos, a los que corresponderán, en todo caso, la dirección del proceso, sin perjuicio de respetar la iniciativa de aquellos.

6. El régimen de derechos o deberes previstos por el presente Plan, relativo al proceso de urbanización y edificación de los terrenos previstos en el mismo, será igualmente aplicable a aquellos que, sin ser propietarios de terrenos, asuman la gestión como agentes urbanizadores en el sistema de compensación, y los términos de la adjudicación en el resto de sistemas de actuación.

7. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la Ley y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

8. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

9. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes de Sectorización, Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General en donde así esté establecido, la delimitación de unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Artículo 3.1.2. Régimen del subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento servicios de todo tipo. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elementos intrínsecos del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse. No obstante, en el ámbito del Conjunto Histórico el aprovechamiento subjetivo al subsuelo, únicamente se genera cuando no existan afecciones derivadas de la protección del patrimonio arqueológico.

3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas concretas de regulación de usos pormenorizado, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos, trasteros o a instalaciones técnicas, equipamientos y servicios.

Artículo 3.1.3. Régimen general de derechos.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar y explotar los mismos de conformidad con su naturaleza, sus características objetivas y destino, en coherencia con la función social a que estos sirven y en conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico.

2. El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercitará conforme a las decisiones que adopte la Administración Urbanística en materia de ejecución, que en todo caso garantizará los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.

3. Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos de conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado

su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y el presente Plan.

Artículo 3.1.4. Régimen general de deberes.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos al siguiente régimen general de deberes:

1.1. Deber de destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

1.2. Deber de conservación en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato público las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes.

1.3. Deber de conservar y mantener el suelo, y en su caso, la masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.

1.4. Deber de observancia de las normas sobre protección del medio ambiente.

1.5. Deber de protección al patrimonio arquitectónico y arqueológico.

1.6. Deber de cumplimiento de las normas de rehabilitación urbana que en su caso les sean de aplicación.

1.7. Deber de observancia de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación.

1.8. Deber de sometimiento a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública que supone el urbanismo y, en concreto, de las competencias de dirección control del proceso de planeamiento, gestión, urbanización y edificación, determine la Administración Urbanística Municipal de conformidad con la legislación vigente y del presente Plan.

2. Los propietarios del suelo urbano y urbanizable, quedan sujetos además, a los siguientes deberes generales:

2.1. Los correspondientes a la categoría de suelo de que se trate, conforme a lo previsto en las Normas de este Plan.

2.2. Deber de elevar para su aprobación, en los plazos previstos en este Plan o acuerdos que lo desarrollen el instrumento de planeamiento que se haga necesario en la clase de suelo de que se trate, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos en aquellos supuestos en los que se prevé su redacción a iniciativa particular.

2.3. Edificar los solares en los plazos dispuestos por el planeamiento y, en su defecto, en el de tres años desde que los terrenos alcancen la condición de solar.

2.4. En todo caso, el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.

2.5. Contribuir, en los términos previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

3. El contenido urbanístico legal de derecho de propiedad de suelo se completa con el propio de cada clase y categoría de suelo especificado en las presentes Normas.

4. La inobservancia de cualquiera de los deberes urbanísticos, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.

CAPÍTULO SEGUNDO

EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 3.2.1. Áreas de Reparto.

Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable delimitadas de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios

de suelo así como concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística Actuante.

Artículo 3.2.2. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos.

1. Aprovechamiento objetivo.

Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

2. Aprovechamiento medio.

Es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquéllos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que exprese su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores (por contar éste con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística), no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.

3. Aprovechamiento subjetivo.

Es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipologías características, que expresa el contenido lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

3.1. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

3.2. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado excluidos de los ámbitos de las áreas de reparto se corresponde con el noventa por ciento del aprovechamiento objetivo definido conforme al apartado 1 precedente.

3.3. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo definido conforme al apartado 1 precedente, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

Para la determinación del Aprovechamiento Medio se han empleado unos coeficientes de ponderación deducidos del valor de los suelos, obtenidos de un estudio de mercado de todo el municipio, el cual se anexionó al documento de Aprobación Inicial. Para esta Aprobación Provisional, se ha optado en mantener los valores aplicados en la anterior aprobación para los usos residenciales no protegidos, los terciarios y los productivos, debido a la actual situación del mercado inmobiliario, todo ello tras el sondeo realizado, que refleja que prácticamente los valores aplicados en la Aprobación Inicial no han sufrido variación, a excepción del valor de repercusión de viviendas de protección oficial, que al incrementarse el Precio Básico lo que repercute en el Módulo de vivienda protegida y por tanto en el valor del suelo de esta clase de viviendas, ha generado un ajuste en el índice del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto del SUS-R, para conseguir el equilibrio establecido en el artículo 60.c) de la LOUA. Por tanto, dichos coeficientes están basados en los diferentes rendimientos económicos que cada uno de los usos adquirirán finalmente en el mercado. Si bien, esta previsión valorativa se realiza hacia el futuro representado por la ejecución efectiva de las propias previsiones de este Plan.

En el Suelo Urbano No Consolidado, no ha sido preciso calcular el coeficiente global del Sector, ya que al coincidir Área de Reparto con el Sector en cuestión, no ha sido necesario ponderar la localización de los distintos sectores, asignado coeficiente 1, al Uso y Tipología Característico (mayoritario), obteniendo los demás coeficientes por la división del valor de cada uso entre el valor del característico, con lo que se consigue un valor ponderado para las unidades de aprovechamiento del Área.

Por tanto, en el Suelo Urbano No Consolidado se ha optado por no utilizar coeficientes de localización, por cuanto en la totalidad de los supuestos, las distintas actuaciones de área de reforma interior o sectores constituyen un área de reparto independiente.

En cambio, en el Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado, al existir más de un Sector en las dos Áreas de Reparto propuestas, se ha calculado el coeficiente global del Sector, que nos indica el valor medio de dicho ámbito con respecto al uso característico de cada una de las Áreas de Reparto.

Al existir dos Áreas de Reparto, y por tanto, un uso y tipología característico, para cada una de ellas, los aprovechamientos tipos resultantes no son homogéneos al estar referidos a distintas unidades de aprovechamiento, aunque como se dijo anteriormente cumplen lo establecido en el citado artículo 60.c) de la LOUA, esto es que los valores de suelo bruto en ambas Áreas de Reparto no se diferencia en más de un 10%.

Artículo 3.2.3. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por el propio planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

1. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación que la ejecución del planeamiento requiera.

El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del municipio que se establezcan para cada unidad de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute, así como, en su caso, de las asumidas por la propiedad en los Convenios Urbanísticos de conformidad con la legislación territorial y urbanística vigente.

2. La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución o a la parcela, en su caso.

3. La sujeción del uso de los predios al destino previsto con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.

CAPÍTULO TERCERO

EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR

Artículo 3.3.1. Regulación normativa.

1. Los propietarios de las construcciones y edificaciones son los que están legalmente obligados a mantenerlas en debidas condiciones de seguridad, accesibilidad (TRLS/08), salubridad y ornato público, debiendo para ello ejecutar las obras y trabajos necesarios, según preceptúa la legislación aplicable.

2. La normativa sobre el deber de conservar las edificaciones en las referidas condiciones, la declaración de ruina y la Inspección Técnica de Edificios viene expresamente regulada en la Ordenanza Municipal de Conservación e Inspección Técnica de la Edificación, aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de septiembre de 2006, y publicada su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga núm. 206, de fecha 27 de octubre de 2006. De

forma subsidiaria, y en lo no previsto en esa Ordenanza, será de aplicación la regulación normativa contenida en el presente capítulo.

Artículo 3.3.2. Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones, instalaciones y terrenos.

1. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato público.

2. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y a su utilidad pública, respetando las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonios arquitectónicos y arqueológicos así como las normas de rehabilitación urbana, de acuerdo con lo previsto en la LOUA y demás normativa de aplicación.

Artículo 3.3.3. Contenido del Deber de Conservación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias tienen el deber de mantenerlos en condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad, y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo.

2. A los efectos del apartado anterior, se consideran contenidas en el deber genérico de conservación: Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reformo necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

3. El deber genérico de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

4. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, a través de sus órganos de gestión, ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar dichas condiciones.

5. El cumplimiento por parte de los propietarios del deber de conservación se entiende sin perjuicio de los obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario conforme a la legislación sobre arrendamientos.

6. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda su rehabilitación de conformidad con lo establecido en la normativa de aplicación.

7. La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

Artículo 3.3.4. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad, Ornato y accesibilidad.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

1.1. En urbanizaciones:

a) El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las distintas acometidas de suministro de los servicios públicos en correcto estado de funcionamiento, en los términos establecidos en la legislación sectorial vigente.

b) En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cuenta de la persona o entidad ejecutora de la urbanización, la conservación de calzadas, aceras, redes de infraestructuras y servicios públicos y de los restantes elementos que configuren la

urbanización, incluso las zonas verdes, espacios ajardinados, árboles de alineación y el mobiliario urbano.

1.2. En construcciones:

a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b) Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores, y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c) Condiciones de ornato: Las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas, instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

d) Condiciones de accesibilidad: A las edificaciones les será de aplicación tanto la regulación normativa contenida en el artículo 9.5.8 de la presente normativa, como en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía; la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, y en la Ordenanza reguladora de la accesibilidad en el municipio de Málaga publicada en el BOP de Málaga, de fecha 20 de febrero de 2004.

1.3. En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole, serán exigibles los condiciones de seguridad, salubridad y ornato de acuerdo con su naturaleza.

1.4. En solares: Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato; para ello, el solar deberá estar vallado, salvo que a criterio municipal, por motivos de seguridad y/o salubridad se decida mantener sin vallado perimetral, de conformidad con lo establecido en la presente normativa, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes. De igual forma, los solares deberán estar limpios, sin escombros, materiales de desechos, basura, desperdicios o defecaciones, así como libres de matorrales, pintadas, mobiliario abandonado, carteles o pasquines publicitarios, cables de electricidad colgantes, desniveles de terrenos, de roedores o de cualquier clase de animales o cualesquiera otros elementos contaminantes.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

Artículo 3.3.5. El Deber de Rehabilitación.

1. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de:

1.1. Los edificios incluidos en los diversos Catálogos de protección del presente Plan General o en el de los instrumentos que la desarrollen o complementen.

1.2. Los edificios, catalogados o no, incluidos en un Área de Rehabilitación y cuya rehabilitación forzosa la prevea un planeamiento especial.

1.3. Los edificios sometidos a un régimen de protección cautelar hasta tanto se desarrolle el correspondiente planeamiento especial de desarrollo que determine su catalogación o no.

1.4. Los edificios sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen especial de protección.

1.5. Los edificios declarados en situación legal de ruina urbanística, cuando el propietario haya optado por su completa rehabilitación.

2. El coste de las obras necesarias de la rehabilitación forzosa se financiarán por los propietarios y/o por la Administración en los términos del apartado 2 del artículo siguiente.

3. Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener o recuperar el interés histórico, tipológico y morfológico de sus elementos más significativos.

4. Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma y el otorgamiento de las ayudas públicas si éstas fueron necesarias por exceder el coste de las obras del contenido económico que el titular está obligado a soportar. La resolución que ordene la rehabilitación incorporará asimismo las obras de conservación que sean exigidas consecuencia del deber general de conservación del propietario. La efectividad de la orden de rehabilitar no quedará enervada en los casos en que la misma conlleve la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligados a soportar, siempre que se acordase el otorgamiento de ayudas públicas que sufragasen la diferencia.

5. El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación, que a estos efectos integrarán también las de conservación, podrá dar lugar a:

5.1. La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras.

5.2. La imposición de multas coercitivas.

5.3. La imposición de las sanciones que correspondan.

5.4. La expropiación forzosa del inmueble, de conformidad con la legislación urbanística o/y de protección del patrimonio histórico, cuando esta medida resulte accesoria para garantizar la conservación de los valores del inmueble o la ejecución de la rehabilitación.

5.5. La colocación del inmueble en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso.

Artículo 3.3.6. Contenido normal del deber de conservación.

1. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

2. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

Artículo 3.3.7. Inspección técnica de edificios.

Los propietarios de construcciones y edificaciones deberán efectuar una inspección técnica de los mismos conforme a las exigencias de la Ordenanza Municipal de Conservación e Inspección Técnica de la Edificación indicada en el artículo 3.3.1 anterior.

Artículo 3.3.8. El régimen general de la declaración de ruina.

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audien-

cia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera. La declaración de ruina producirá inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, todo ello conforme a la regulación normativa contenida en la LOUA y las exigencias de la Ordenanza Municipal de Conservación e Inspección Técnica de la Edificación indicada en el artículo 3.3.1 anterior.

Artículo 3.3.9. Conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 16/1985, de 25 de junio, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

Artículo 3.3.10. Contenido del deber de conservación de solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:

1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla, según se determina en las presentes Normas, salvo lo dispuesto en el artículo 3.3.4 anterior.

2. Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan causar accidentes.

3. Limpieza o salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio y desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 3.3.11. 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, podrán autorizarse, de forma excepcional y con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

1.1. Descanso y estancia de personas.

1.2. Recreo para la infancia.

1.3. Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

1.4. Vallas publicitarias en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales que regulen estas instalaciones.

1.5. Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en las condiciones descritas en los apartados 2 y 3 del artículo anterior, debiendo además permanecer extendida sobre los mismos una capa de albero compactado.

2. Excepcionalmente, la Administración Urbanística Municipal podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

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

4. Tales usos deberán cesar y los instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase la Administración Urbanística Municipal sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 3.3.12. Deber de conservación de las obras de urbanización.

1. La conservación de las obras de urbanización, corresponde a las Juntas de Compensación, propietario único o ente encargado de la ejecución de las mismas hasta su total ejecución y recepción de las mismas por el Excmo. Ayuntamiento y a partir de dicho momento, a este Ayuntamiento o a los pro-

pietarios agrupados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, según los supuestos previstos en los artículos 153 y 154 de la LOUA.

2. Las condiciones mínimas de conservación de obras de urbanización comporta la conservación de calzadas, aceras, redes de infraestructura y servicios públicos, y la de los restantes elementos que configuran la urbanización, incluso las zonas verdes, espacios ajardinados, árboles de alineación y mobiliario urbano. También se incluye el mantenimiento de las correspondientes dotaciones locales, en su caso, en los términos que a tal efecto se establezca en la Ordenanza Municipal de Urbanización.

3. De igual modo, en los Polígonos Industriales existentes clasificados como suelo urbano y con uso global de actividades productivos por el presente Plan General, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.3.9 de las presentes normativas podrán formularse Planes Especiales de Mejora Urbana, que contendrán, entre otros documentos, un Programa de Reurbanización que programe y defina las obras necesarias, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios, así como la previsión de constituir Entidades Urbanísticas de Colaboración con ocasión de la formulación de los proyectos para ejecutar en ellos Actuaciones de Mejora Urbana.

CAPÍTULO CUARTO

PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 3.4.1. Parcelación Urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística:

1.1. En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

1.2. En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos humanos.

2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la LOUA y a las condiciones que establece la ordenación urbanística del presente Plan General y los demás instrumentos que lo desarrollan.

3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

5. El Proyecto de Parcelación Urbanística, cuando se tramite como documento independiente, tendrá el siguiente contenido:

5.1. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. Se describirá, con expresión de superficie y localización, cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas resultantes, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

5.2. Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.

5.3. Planos topográfico de estado actual, a escala 1:500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias y registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existente y los usos de los terrenos.

5.4. Planos de parcelación, a escala 1:500 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.

5.5. En su caso, propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

5.6. Certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constaren matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañando el título o títulos que acrediten el dominio.

Artículo 3.4.2. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.

Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

1. Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente Plan General o a las establecidas en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

2. Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.

3. Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

4. Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

Artículo 3.4.3. Régimen de las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado u ordenado.

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado u ordenado mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate.

2. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

Artículo 3.4.4. Régimen de las parcelaciones en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado.

1. En terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, las parcelaciones urbanísticas quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen. Por ello, en el suelo con la clasificación de No Urbanizable y en el Urbanizable en la categoría de No Sectorizado, este último mientras no tenga aprobado su Plan de Sectorización y entrado en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

2. El presente Plan establece en los tres artículos siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable así como para evitar realización de parcelaciones urbanísticas ilegales. Las disposiciones contenidas en dichos preceptos pertenecen a la ordenación estructural de Plan General.

Artículo 3.4.5. Riesgos de formación de asentamientos de población en suelo no urbanizable.

1. A los efectos del artículo 3.4.1, se entenderá por asentamiento humano aquel que genera demandas o necesidades

asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

2. Se considerará que constituyen lugares en los que existe el riesgo o posibilidad de formación de núcleo de población, aquellos en los que se presente o concurra alguna de las siguientes características objetivas:

2.1. Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan en la zona geográfica concreta.

2.2. Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a 2 metros asfaltados o compactos, con o sin encintado de aceras.

2.3. Servicios de agua o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento individual unificado, que no vengan aprobados por la Consejería competente y por la Administración Urbanística.

2.4. Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.

2.5. Existencia de edificaciones de albergues, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.

2.6. Utilización de una o algunas de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.

2.7. Cuando varios lotes de la parcelación dé frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situada en distancia inferior a 100 metros del borde de la misma.

Artículo 3.4.6. Actos reveladores de posible parcelación urbanística en suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística los siguientes:

1. Aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno o inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del artículo 3.4.1 anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

2. La segregación realizada con ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquiriente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.

3. Cuando la segregación se apoye en una publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en cualquier medio de difusión (periódicos, radio, internet, etc.), relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o la autorización de la Administración de Agricultura.

4. Cuando las segregaciones lleven aparejadas o vengán precedidas o seguidas de inversiones para la transformación del territorio que no vengán suscritas por ingeniero agrónomo y debidamente autorizadas por Instituto Andaluz de Reforma Agraria y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

Artículo 3.4.7. Acciones contra la parcelación ilegal.

La concurrencia de cualquiera de los indicios expresadas en los artículos anteriores en parcelaciones realizadas en una

misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas la vigente legislación urbanística.

CAPÍTULO QUINTO

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 3.5.1. Sobre los diversos tipos de consultas.

1. Consulta directa del planeamiento:

1.1. Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma, y gratuitamente, la documentación íntegramente del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se determinen.

1.2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y diligenciadas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones de los estudios de detalle aprobados, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación aprobados o en trámite.

1.3. Asimismo, el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados previsto en el artículo 2.2.1 de la presente normativa, en que se depositarán los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados y se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos, que serán públicos, teniendo cualquier persona derecho a que se le manifiesten los libros del citado Registro y obtener certificación de su contenido.

2. Consultas previas:

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.

3. Consulta urbanística mediante la emisión de informe:

3.1. Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal determinado al efecto, debiendo expresar, en su caso, el aprovechamiento medio y los coeficientes de ponderación de los usos autorizados aplicables al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información. A la solicitud se deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:1.000, como mínimo, del Plan General o bien la numeración o denominación oficial precisa del área de reparto, unidad de ejecución o sector objeto de consulta.

Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la información, en cuyo caso queda suspendido el plazo para su emisión, hasta su cumplimiento.

3.2. Las consultas no serán preceptivas ni exigibles en ningún caso, pudiendo el interesado hacer uso directamente de su derecho a que se incoe el procedimiento correspondiente con tal de que presente un documento ajustado a derecho. El informe emitido no será vinculante para la Administración Urbanística Municipal que ha de resolver definitivamente sobre

la licencia o aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

3.3. Cualquier solicitud de información urbanística que entrañe una propuesta de edificación previa a la solicitud de la preceptiva licencia de obras, planteada con el objeto de adaptar las determinaciones del planeamiento a las especiales características de las parcelas, o de los inmuebles en caso de que se pretenda la reforma o rehabilitación de éstos, requerirá la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle, salvo que las ordenanzas específicas de este Plan o el planeamiento de desarrollo prevea otra cosa.

4. Cédula urbanística:

4.1. Mediante Ordenanza Municipal se creará y regulará la cédula urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca y demás circunstancias que concurren en los terrenos comprendidos en el término municipal en la fecha de su expedición. Las cédulas se expedirán en el plazo que determine la Ordenanza y hasta que esta se apruebe, en el de dos meses, a solicitud escrita acompañada de plano de emplazamiento de la finca a escala 1:1.000, como mínimo, y de cuantos otros datos de localización sean requeridos en dicha Ordenanza.

4.2. La Cédula tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Situación de la finca, con expresión de si está o no edificada.

b) Clase y categoría del suelo en que se haya enclavada.

c) En su caso, Área de reparto en que se encuentre con indicación del aprovechamiento medio correspondiente.

d) Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento, en particular alineaciones que le afecten, con indicación de sus respectivas fechas de aprobación. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.

e) Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.

f) Aprovechamiento objetivo resultante de las anteriores condiciones de ordenación, en función de los criterios de cálculo de éste establecido por el Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo.

g) En su caso, Unidad de ejecución que estuviese delimitada y sistema de actuación aplicable.

h) Grado de ejecución de los deberes urbanísticos al tiempo de expedición de la cédula y plazos de los pendientes.

i) Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para dotar al terreno de infraestructuras, especificando la parte que debe resultar a cargo de los propietarios.

j) Aprovechamiento subjetivo atribuible a la parcela en atención a su superficie y determinaciones de área de reparto.

4.3. La presentación de la cédula urbanística será obligatoria para solicitar las licencias que determine la Ordenanza Municipal.

4.4. El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviese y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

No obstante, la existencia de error en la información suministrada al interesado deberá ser considerada y su incidencia en cuantas resoluciones administrativas se adopten al respecto. En todo caso, la información errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado.

5. Cuando los informes o cédulas urbanísticas entrañen la aclaración de aspectos relativos a las determinaciones del planeamiento que pudieran ser contradictorios, su emisión

requerirá pronunciamiento previo de la Administración Urbanística Municipal que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuanto tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

Artículo 3.5.2. Consulta sobre la viabilidad de transformación urbanística del suelo urbanizable no sectorizado.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado tendrán derecho a formular a la Administración Urbanística consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos. El plazo máximo para responder a la consulta realizada será de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

TÍTULO IV

LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

Artículo 4.1.1. Dirección de la actividad urbanística.

1. La actividad urbanística es una función pública que se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio y que comprende la planificación, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación.

2. La dirección y control del proceso urbanístico corresponde a los entes públicos, que suscitarán la participación privada aunque ésta no ostente la propiedad del suelo.

3. Para el desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento de Málaga ejerce las siguientes facultades:

3.1. Formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística.

3.2. Intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico del suelo.

3.3. Determinación de la forma de gestión de la actividad administrativa de ejecución.

3.4. Ejecución del planeamiento, y en su caso, la dirección, inspección y control de dicha ejecución.

3.5. Intervención en el mercado de suelo.

3.6. Policía del uso del suelo y de la edificación, y protección de la legalidad urbanística.

3.7. Sanción de las infracciones urbanísticas.

3.8. Cualesquiera otras que sean necesarias para la efectividad de los fines de la actividad urbanística.

Artículo 4.1.2. La dirección de la actividad de ejecución del planeamiento.

1. La dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento correspondiente, en todo caso, al Ayuntamiento, que la ejerce a través de la Gerencia de Urbanismo. En la actividad de ejecución participarán los particulares en los términos establecidos por la legislación urbanística.

2. La actividad de ejecución corresponde íntegramente a la Administración Urbanística en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto garantizar la obtención de dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta. Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución en régimen de gestión pública, las formas o modalidades admitidas por la LOUA, así como todas aquellas admitidas por la legislación de régimen jurídico y contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local. En todo caso, se realizarán de forma directa los actos que impliquen ejercicio de autoridad.

3. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través del sistema de compensación o mediante la concesión de la gestión de los sistemas de gestión públicos a través de la elección de un agente urbanizador, figura diferenciada del propietario del suelo en los tres sistemas de ejecución, con diferentes procedimientos de incorporación.

4. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento asegurará la participación de los interesados y, en particular, el derecho de información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

5. La actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada en los términos establecidos en la legislación urbanística.

6. El Ayuntamiento, a través de la Gerencia de Urbanismo, dirige, inspecciona y controla la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produzca de conformidad con los instrumentos de planeamiento y de ejecución, con los acuerdos adoptados para su ejecución, así como en los correspondientes proyectos técnicos de obras aprobados.

7. Las facultades de la Administración para la dirección y control de la actividad de ejecución del presente Plan General, así como los que se aprueben en desarrollo del mismo, comprende:

7.1. La determinación del carácter público o privado y de la forma de la gestión de la actividad de ejecución.

7.2. La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones.

7.3. La delimitación de las unidades de ejecución y la elección del sistema de actuación. Las dotaciones que no se incluyan en Unidades de Ejecución podrán adscribirse a ellas a efectos de gestión, pudiéndose fijar las fases y el procedimiento de realización de las obras.

7.4. La determinación de las obras de urbanización en las actuaciones integradas y, en su caso, las de edificación en el sistema de expropiación o de cooperación.

7.5. La exigencia, autorización, inspección y control de la realización de obras de urbanización en los sistemas de gestión que se confía a la iniciativa privada.

7.6. La determinación del agente responsable de la conservación de las obras de urbanización y de edificación.

7.7. La aplicación de la reparcelación o expropiación forzosa.

Artículo 4.1.3. Los sujetos legítimos para la actividad de ejecución urbanística.

Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento urbanístico en unidades de ejecución sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme al sistema de actuación establecido.

Los actos de edificación en unidades aptas para ello, parcelas y solares, sólo podrán ser realizados previa obtención de la licencia de obras correspondiente.

Artículo 4.1.4. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

En el suelo urbano y urbanizable, la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado exigible en cada categoría de suelo de que se trate, obliga a los propietarios afectados bien a incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento, bien a someterse a los regímenes de expropiación o reparcelación forzosa previstos por la legislación urbanística.

Artículo 4.1.5. Prioridades y norma general de la ejecución.

1. La ejecución del presente Plan y de las actuaciones de Planeamiento que lo desarrollen, se llevará a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicados en las determinacio-

nes de programación y gestión establecidos en el presente Plan, así como en los acuerdos complementarios adoptados conforme a la previsión del artículo 88 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

3. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará preferentemente mediante las unidades de ejecución que se delimiten.

Artículo 4.1.6. Actuaciones sistemáticas y asistemáticas.

1. Son actuaciones sistemáticas aquellas que se desarrollan en el seno de Unidades de Ejecución conforme a las reglas de alguno de los sistemas de actuación previstos por la normativa urbanística. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para justa distribución de beneficios y cargas.

2. Son actuaciones asistemáticas aquellas que se ejecutan al margen de los sistemas de actuación.

Artículo 4.1.7. La ejecución de la obra urbanizadora.

Para la redacción, ejecución y control se estará a lo dispuesto en el Título VII de las presentes Normas, así como en las Ordenanzas Municipales que se aprueben en su desarrollo.

CAPÍTULO SEGUNDO

LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

Artículo 4.2.1. Delimitación de unidades de ejecución.

1. El Plan General delimita directamente unidades de ejecución en algunos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada y en los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra, que la delimitación de los sectores y áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado ordenado constituyen ámbitos de unidades de ejecución.

2. En el resto de ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado Ordenado expresamente identificados en las fichas correspondientes, el Plan General no procede a delimitar unidades de ejecución si bien constituyen zonas en las que con posterioridad a la entrada en vigor de este Plan, pueden delimitarse unidades –continuas o discontinuas– mediante el procedimiento previsto en la legislación vigente y conforme a los requisitos establecidos en este artículo.

3. En los sectores y Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano que se encuentran sujetas a planeamiento diferido para el establecimiento de la ordenación pormenorizada y detallada, se entiende que su ámbito, salvo previsión expresa en contrario en las fichas, coincide con el de una unidad de ejecución. No obstante, el Plan Parcial, o en su caso, el Plan Especial podrán alterar las previsiones sobre delimitación de unidades de ejecución y determinación del sistema de actuación que se establecen en el presente Plan.

4. En el Suelo Urbanizable Sectorizado del presente Plan, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada y con garantías de equilibrio, más de una unidad de ejecución en su seno.

5. El presente Plan identifica las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno de la unidad de ejecución se encuentran adscritas a ella a efectos de gestión. De igual forma, el Plan señala en las fichas de los sectores y áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que, pese a no estar incluidos en la unidad de ejecución, son de necesaria reurbanización para asegurar la correcta funcionalidad de la actuación urbanística.

6. En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el artículo 106 de la LOUA.

Artículo 4.2.2. Requisitos de la delimitación de unidades de ejecución.

Las unidades de ejecución que se delimiten, así como en su caso las modificaciones de las ya delimitadas de modo que resulte más de una de estas, habrán de cumplir las siguientes exigencias:

a) Habrán de ser viables económica y técnicamente, permitiendo, en todo caso, la equidistribución de beneficios y cargas.

b) A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite más de una unidad de ejecución o cuando se proceda a modificar las ya delimitadas, el Proyecto habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio de todas ellas, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones y otros gastos análogos, así como establecer un programa de desarrollo temporal de las mismas.

c) Los costes de urbanización de las unidades de ejecución de cada sector o área habrán de ser análogos, pudiendo, en otro caso, articularse por el planeamiento mecanismos tendientes a garantizar el equilibrio de las distintas unidades de ejecución de forma que se produzcan las oportunas compensaciones económicas entre las unidades.

d) La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando conforme a la programación de actuaciones de lugar a desarrollos no simultáneos, exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades, que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para que pueda desarrollar cada una de aquellas una función urbana autónoma, a tales fines las actuaciones que se lleven a efecto primeramente habrán de quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

Artículo 4.2.3. Los terrenos integrantes de la unidad de ejecución y la clasificación urbanística.

1. Únicamente se delimitarán unidades de ejecución en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos de Área de Reparto.

2. Salvo el supuesto previsto en el apartado siguiente, los terrenos integrantes de un ámbito de unidad de ejecución pertenecerán a la misma clase, categoría y área de reparto, sin perjuicio de su carácter continuo o discontinuo así como la adscripción del suelo dotacional excluido de la Unidad pero adscrito a ella a efectos de gestión para su adquisición gratuita.

3. De forma excepcional, y cuando para la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidados y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrá delimitarse unidades de ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo. En este supuesto, los terrenos conservarán el aprovechamiento subjetivo que le corresponda en función del aprovechamiento medio de cada área de reparto a la que pertenezcan.

Artículo 4.2.4. Las unidades de ejecución con cargas urbanísticas excesivas.

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de

los propietarios o los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

Igualmente, cuando en el ámbito de una unidad de ejecución existan excesos de aprovechamiento cuyo destino final resultase de la titularidad del municipio, podrán efectuarse reservas de aprovechamiento conforme a las previsiones del artículo 63.1 de la LOUA a favor de aquellos particulares que, acordando su contraprestación en aprovechamiento urbanístico, hayan asumido la responsabilidad de ejecución, total o parcial de urbanización.

Artículo 4.2.5. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo.

1. Cuando en una unidad de ejecución los aprovechamientos objetivos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los subjetivos pertenecientes al conjunto de propietarios.

2. La diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

Artículo 4.2.6. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo excedentario respecto al subjetivo.

1. Corresponderán al municipio los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan del aprovechamiento subjetivo del conjunto de propietarios incluidos en la misma. Al efecto se materializar dichos derechos se deberá efectuar cesión obligatoria y gratuita de los siguientes conceptos:

1.1. La superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.

1.2. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento, pudiéndose destinar, cuando así lo acuerde la Administración actuante, a compensar a propietarios afectados por Sistemas Generales y restantes dotaciones, así como a transferir aprovechamiento entre sectores cuando dicha transferencia facilite la ejecución del planeamiento.

Artículo 4.2.7. Bienes de dominio público en las unidades de ejecución.

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

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

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

4. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, en las fichas de las actuaciones sistemáticas se identifican como superficies de "suelo público asociado", terrenos inclui-

dos en el ámbito de la unidad que se encuentran afectados al dominio público, con un uso y destino concreto que el presente Plan no pretende alterar, y que por ello, se excluyen del cálculo del aprovechamiento objetivo salvo en la hipótesis de que deban de ser objeto de cesión gratuita a la Administración Urbanística Municipal. En todo caso, el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución deberá prever la adecuada reurbanización del "suelo público asociado" para asegurar la adecuada integración urbana en la nueva ordenación.

5. La determinación del "Suelo público asociado" que conforme al presente plan se efectúa tendrá carácter de máximo, siendo ello así al haberse ponderado la viabilidad económica de la actuación, en relación con la ordenación y los aprovechamientos resultantes. En ningún caso la comprobación de la existencia de mayor superficie de suelo público asociado podrá generar un incremento del aprovechamiento subjetivo a favor de los particulares afectados, correspondiendo en tal caso a la figura de planeamiento de desarrollo dirimir entre disminuir las edificabilidades previstas manteniendo el aprovechamiento medio o mantener dichas edificabilidades correspondiendo en tal caso los aprovechamientos a la Administración actuante en concepto de excesos de aprovechamiento.

6. Cuando la superficie de "suelo público asociado" se compruebe inferior a la estimada conforme al presente Plan General, el instrumento de planeamiento previsto o de gestión que se tramite, procederá a reajustar los cálculos correspondientes al aprovechamiento medio disminuyéndolo en correspondencia a la mayor superficie de suelo que deba ser objeto de compensación.

Artículo 4.2.8. Determinación del sistema de actuación.

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

2. El sistema de ejecución se fijará en el presente Plan o en su caso en los planes de desarrollo, o en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

3. No obstante, lo anterior los sistemas de actuación, incluso los determinados en los instrumentos de planeamiento, serán susceptibles de modificarse conforme al citado procedimiento.

4. Para la determinación del sistema la Administración actuante valorará las siguientes circunstancias:

4.1. Las prioridades y necesidades del proceso urbanizador.

4.2. La incidencia que en la satisfacción de intereses públicos conlleve la actuación urbanizadora en la unidad de ejecución.

4.3. Los sistemas generales y demás dotaciones incluidas o adscritas a la unidad de ejecución y la urgencia de su ejecución.

4.4. La complejidad de la estructura de la propiedad del suelo.

4.5. El coste económico de su ejecución.

4.6. El grado de consolidación de la edificación.

4.7. La superficie de terrenos con la calificación de viviendas protegidas y otros usos de interés público.

4.8. Los medios económicos-financieros y la capacidad de gestión de los titulares de suelo.

4.9. El interés de la iniciativa privada por asumir la actividad de ejecución.

4.10. La capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que efectivamente cuenta la Administración.

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

5. En el suelo urbano no consolidado, en los casos en que el presente Plan no determine el sistema de actuación, podrán los propietarios que cuenten con más del 50% de la superficie solicitar que se establezca el sistema por compensación. Esta

solicitud se aceptará por la Administración Urbanística si se formaliza conforme prevé el artículo 130.2 de la LOUA, acompañándose, para su correspondiente tramitación, los estatutos y bases del sistema de compensación. Si transcurrido dicho plazo no se hubiese iniciado el desarrollo de la Unidad, la Administración establecerá un sistema de actuación por gestión pública excepto en el supuesto de que se suscriba un convenio, conforme a las previsiones del artículo 108.2 de la LOUA, para el establecimiento garantizado del sistema de compensación.

Artículo 4.2.9. Inicio de la actividad de ejecución, programación y declaración de incumplimiento.

1. La aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución y la determinación del sistema de actuación supone la legitimación para iniciar la actividad de ejecución en su seno. No obstante, en aquellos supuestos en que el presente Plan establece como sistema de actuación el de cooperación, la eficacia del establecimiento del sistema exigirá que se dé inicio al procedimiento reparcelatorio con requerimiento a los propietarios de terrenos afectados para que opten entre abonar los gastos de urbanización y gestión en metálico o mediante la aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

2. Cuando se hubiese fijado el sistema de compensación y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento o por el procedimiento a que hace referencia el artículo 88.1 de la LOUA para el cumplimiento de los deberes urbanísticos sin producirse los mismos, se procederá, previa declaración de incumplimiento a sustituir el sistema por otro de gestión pública.

3. Los plazos que, en su caso, se establezcan para la aprobación del proyecto redistributivo de la unidad de ejecución, se entenderán como plazo final, por lo que llegado el último día de la anualidad prevista para la aprobación del mismo, sin acontecer ésta, se producirá el incumplimiento a los efectos del apartado anterior.

4. Los plazos de la programación relativos a la iniciación y finalización de las obras de urbanización que, en su caso, se establezcan para los ámbitos de sectores o áreas en los que se delimiten Unidades de Ejecución, se entenderán que son plazos máximos para el cumplimiento del deber de urbanizar, por lo que finalizada la anualidad prevista para el inicio o culminación de la urbanización, sin producirse el respectivo cumplimiento, producirán los efectos previstos en la legislación vigente.

5. No obstante, el planeamiento de desarrollo o en su caso, el Proyecto de Urbanización o de forma justificada siguiendo el procedimiento previsto para la delimitación de unidades de ejecución, se podrán ampliar los anteriores plazos relativos al deber de urbanización.

6. De forma bianual, se podrá determinar por el Ayuntamiento las unidades de ejecución que de forma necesaria deban de desarrollarse en el plazo de los dos años siguientes, estableciendo por el procedimiento adecuado las decisiones que correspondan de determinación del sistema de actuación para aquellas que no lo tengan establecido o los cambios de sistema que deban operarse para asegurar la actividad de ejecución.

Artículo 4.2.10. Determinación del sistema que sustituya al de compensación en los supuestos de declaración de incumplimiento.

1. Se podrá proceder a la sustitución del sistema de actuación por compensación conforme a las previsiones del artículo 109 de la LOUA.

2. Solo se aplicará como sistema sustitutivo el de cooperación cuando iniciado de oficio el procedimiento de incumplimiento, y no existiendo necesidades públicas que exijan la imposición del sistema de expropiación, se produzca un convenio

con los propietarios de los terrenos que representen más del 50% de la superficie en el que quede garantizado la viabilidad de la ejecución.

Artículo 4.2.11. Los Proyectos de Reparcelación.

1. Podrán incluir como fincas pertenecientes a la unidad reparcelable, además de las parcelas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, las fincas que se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones que se adscriban a la misma.

2. La aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación en todo caso habrá de ser previa al inicio de la ejecución material del mismo.

3. Su aprobación podrá ser rechazada de forma justificada en aquellos supuestos en los que la localización o parcelación de los aprovechamientos urbanísticos pertenecientes a la Administración Urbanística Municipal no responda a los principios de justa distribución de cargas y beneficios o cuando se materialice en parcelas con usos y tipologías edificatorias no adecuados para la mejor satisfacción de los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo.

4. Cuando proceda conforme al presente Plan, y salvo previsión contraria de los Convenios Urbanísticos suscritos o de la figura de planeamiento de desarrollo preciso, el Proyecto de Reparcelación deberá contemplar el abono de los gastos necesarios para financiar las infraestructuras exteriores a la Unidad de Ejecución, y otras cargas que hayan podido ser asumidas en virtud de convenio urbanístico.

Artículo 4.2.12. Gastos de urbanización en actuaciones sistemáticas.

1. Los gastos a financiar por aquellos que hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en unidades de ejecución comprenden, en general, todo lo necesario para proceder al desarrollo urbanístico integral de la actuación de modo que esta quede plenamente integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación, y particularmente, los siguientes conceptos:

1.1. El coste de las obras de viabilidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás servicios públicos que, estando previstos en los planes y proyectos, sean del interés para la unidad de ejecución.

1.2. Los costes necesarios para que la actuación urbanística quede plenamente conectada a las redes generales viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación a través de las conexiones previstas en el plan y en el proyecto de urbanización.

1.3. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.

1.4. El coste que genere la redacción del planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización, así como todos aquellos que exija el desarrollo de las operaciones equidistributivas tales como el desarrollo de levantamientos topográficos, análisis de la estructura de la propiedad, gastos registrales, etc.

1.5. Los gastos administrativos y de gestión del sistema.

2. Los anteriormente referidos gastos, cuando beneficien de modo directo a más de una unidad de ejecución, habrán de ser soportados por el promotor del expediente sin perjuicio de su posterior distribución y repercusión de modo proporcional y equilibrado entre ellos, con carácter de gasto suplido.

3. En suelo urbanizable, los gastos incorporarán, además, la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la inte-

gración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo; todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan.

4. Se considerarán como gastos de urbanización incluidos dentro de la unidad de ejecución los correspondientes a las obras necesarias de adaptación de todos los viarios físicamente limítrofes a dichas unidades, aunque no se encuentren grafiados dentro de los límites del área.

5. Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan, serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado.

CAPÍTULO TERCERO

LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

Artículo 4.3.1. Excepciones a la ejecución sistemática.

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

1. La ejecución de los Sistemas Generales no incluidos en la delimitación de una unidad de ejecución. De igual forma, podrá anticiparse la ejecución de infraestructuras calificadas de sistemas generales o locales incluidas en el ámbito de una unidad de ejecución o sectores de suelo urbanizable en todas sus categorías sin que se hayan aprobado los correspondientes instrumentos de desarrollo si resulta urgente su materialización.

2. La edificación de los solares del suelo urbano consolidado.

3. La edificación de parcelas del suelo urbano no consolidado no incluidas en Unidad de Ejecución.

Artículo 4.3.2. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

1. Tienen la consideración de actuaciones urbanizadoras no integradas los sistemas locales calificados con uso y destino públicos sobre terrenos de suelo urbano consolidado que el Plan prevé para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos no incluidos en unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, salvo la edificación, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante, en los términos recogidos en el artículo 11.2.4 de la presente normativa.

2. De igual forma tendrán la consideración de actuaciones urbanizadoras no integradas, las Actuaciones de Mejora Urbana que tengan como finalidad principal la reurbanización de los espacios públicos y su nivel infraestructural en áreas de la ciudad que presentan síntomas de deterioro y/o deficiencias puntuales, sin perjuicio de que en su interior puedan desarrollarse actuaciones urbanizadoras sobre suelos identificados como "sistemas locales" con destino a la mejora dotacional o de la red de espacios y viarios públicos, cuando así lo previera un Plan Especial de Mejora Urbana formulado por la Administración Urbanística Municipal a tal efecto, de conformidad con lo establecido en el art. 2.3.9 de la presente normativa.

A estas Actuaciones podrán, conforme a las previsiones del artículo 75.2.d) de la LOUA, destinarse parte de los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo siempre que se dividan a la mejora, conservación y rehabilitación de las zonas degradadas en la ciudad consolidada.

Artículo 4.3.3. Contribuciones especiales.

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarios para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos cuando no estén incorporados a

una unidad de ejecución así como el de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su costeamiento mediante los instrumentos de repartos de cargas y beneficios derivados del planeamiento, podrá ser repercutido sobre los que resultaren especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales.

2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 4.3.4. Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.

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

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

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

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

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

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

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

8. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por la Administración Urbanística Municipal, según propuesta suscrita por los interesados y formalizado en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas implicadas. Las transferencias se inscribirán en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos en la forma prevista en el artículo 65 de la LOUA.

9. El planeamiento general mediante la instrucción del correspondiente expediente de innovación, o el planeamiento de desarrollo en él previsto, podrá delimitar ámbitos para la apli-

cación de esta forma de ejecución urbanística, identificándose tales ámbitos como "Ámbitos de Transferencias de Aprovechamientos (ATA)".

CAPÍTULO CUARTO

LA EXPROPIACIÓN

Artículo 4.4.1. Expropiación forzosa por razón del urbanismo.

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

1.1. Cuando se haya establecido como sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de una unidad de ejecución por el planeamiento.

1.2. Adquisición de terrenos con destino a Sistemas Generales localizados en cualquier clase de suelo, así como para la obtención de dotaciones públicas locales no incluidas en la delimitación de una unidad de ejecución y no se obtengan mediante transferencias de aprovechamiento, ocupación directa o convenio urbanístico.

1.3. Adquisición anticipada de terrenos con destino a cualquier clase de dotación pública incluidos en unidades de ejecución en los casos de necesidad urgente.

1.4. Adquisición de bienes para su incorporación o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

1.5. Obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de vivienda protegida así como a otros usos declarados de interés social.

1.6. Realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.

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

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

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

c) El transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la terminación de las viviendas protegidas que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector.

d) La inobservancia del deber legalmente exigible de conservación.

e) La inobservancia del deber de rehabilitación de los inmuebles, cuando este sea legalmente exigible.

1.8. Edificios en situación de fuera de ordenación y estar expresamente previsto en el instrumento de planeamiento su adaptación obligatoria a la ordenación urbanística al resultar manifiestamente incompatible e inadecuados.

1.9. Bienes inmuebles en situación de ejecución por sustitución por haber incumplido el deber de edificar.

1.10. Terrenos que sean necesarios para la ejecución de los proyectos de obras públicas ordinarias aprobados.

1.11. En los demás casos previstos por la legislación general aplicable.

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

Artículo 4.4.2. Proyecto de expropiación.

El proyecto de expropiación tiene por objeto la identificación del bien o derecho objeto de expropiación, debiéndose ajustar a lo previsto en la legislación vigente, conteniendo, entre otros, los siguientes documentos:

1. Plano cartográfico descriptivo y gráfico que concrete el ámbito territorial, identificando situación, superficie y linderos del/de los bien/es o derecho/s afectado/s.

2. Reportaje fotográfico del/de los bien/es o derecho/s afectado/s.

3. Ficha descriptiva del/de los bien/es o derecho/s afectado/s.

4. Identificación del/de los expropiado/s.

5. Información registral y catastral de la finca afectada, en su caso.

6. Valoración del bien y/o derechos afectados, conforme a la normativa vigente debiéndose contener, según los casos:

6.1. Fijación de precios, de acuerdo con la clasificación y la calificación del suelo.

6.2. Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

6.3. Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

Artículo 4.4.3. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

1. La inclusión de los inmuebles en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas habilitará al municipio para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de edificación en el plazo de un año como máximo, requerimiento que habrá de hacerse constar en el referido registro.

Una vez transcurra el plazo de un año concedido sin que el propietario haya comunicado al Ayuntamiento el comienzo de las obras o acredite ante él las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, determinará, por ministerio de la Ley, la situación de la parcela o solar correspondiente en estado de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

2. La situación de ejecución por sustitución habilitará al municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, el concurso para la sustitución del propietario incumplidor, que deberá convocarse en el plazo de seis meses siguientes a la constitución de la situación o de dos meses siguientes a la presentación de la solicitud por el interesado.

3. La solicitud del interesado para la convocatoria de concurso deberá reunir los requisitos establecidos en la Ley y como mínimo los siguientes:

Aportar el proyecto de edificación o compromiso de presentar el proyecto en el plazo correspondiente, en este último supuesto, acompañado de aval por valor del cinco por ciento, comprensivo, en su caso, de las obras de urbanización precisas.

Contener compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico y los compromisos de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes.

4. La convocatoria del concurso deberá expresar las condiciones pertinentes, entre las que habrá de figurar, como mínimo, las siguientes:

4.1. Precio a satisfacer por el adjudicatario fijado conforme a los criterios legales pertinentes.

4.2. Plazo máximo para la ejecución de la edificación y de las obras de urbanización.

4.3. Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación.

5. La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación corresponderá al municipio que deberá aplicarlo al patrimonio municipal del suelo.

6. El resto de las condiciones del procedimiento de ejecución mediante sustitución del propietario incumplidor se regirán por lo dispuesto en la LOUA.

CAPÍTULO QUINTO

LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES

Artículo 4.5.1. Formas de obtención del suelo de dotaciones.

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:

1.1. Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la ac-

tividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

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

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

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

2.2. Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

Artículo 4.5.2. Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a dotaciones.

1. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones no incluidas en o adscritas a un sector o unidad de ejecución deberá tener dentro de los cuatro (4) años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución.

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

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

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

5. La Administración Urbanística con ocasión del proceso de sectorización de ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado podrá adscribir al mismo como dotación de Sistemas Generales de Espacios Libres o de Equipamientos, terrenos localizados en el exterior de dichos ámbitos con esa calificación, siempre que tengan el carácter supramunicipal o singular y el Plan no le atribuya clasificación urbanística. Ello, con la finalidad de que se integren el Área de Reparto de aquél y obtener estos terrenos calificados de Sistemas Generales de carácter singular o supramunicipal que no tengan atribución de clasificación urbanística, se precisara de forma urgente antes del proceso de sectorización, serán objeto de expropiación, realizándose la oportuna reserva de aprovechamientos urbanísticos en los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado en proporción a lo establecido en estas Normas.

Artículo 4.5.3. Adscripción de terrenos dotacionales en unidades de ejecución excedentarias.

1. Los sectores del suelo urbanizable a los que el Plan General fija un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto en el que se encuadran, tiene adscritas para su obtención, con cargo al exceso de aprovechamiento, las superficies de suelo destinado a sistemas generales que para cada ámbito se establecen en el cuadro de adscripción de sistemas generales a excesos de aprovechamiento. En este caso, la adscripción de Sistemas Generales son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores.

2. Si el instrumento de planeamiento encargado de realizar la ordenación detallada establece una división en diversas unidades de ejecución de ámbito de planeamiento que cuenta con excesos de aprovechamiento, deberá especificar la cuantía del exceso que se atribuye a cada unidad de ejecución de forma proporcional a los aprovechamientos objetivos asignados a cada una.

Artículo 4.5.4. Derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos dotacionales en Áreas de Reparto cuando quedan excluidos de las unidades de ejecución.

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

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

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

4. Cuando la gestión del ámbito se haya previsto mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos, se estará a la regulación contenida a tal efecto en las presentes normas.

CAPÍTULO SEXTO

LA EJECUCIÓN EN ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA

Artículo 4.6.1. Establecimiento de áreas de gestión integrada.

1. El presente Plan General mediante la instrucción del correspondiente expediente de innovación podrá establecer áreas de gestión integrada atendiendo a sus características, objetivos urbanísticos y complejidad de gestión.

2. De igual forma podrán establecerse áreas de gestión integradas por los Planes Especiales o por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

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

3.1. La obligación de la Administración de la Junta de Andalucía y del municipio, así como, en su caso, de las restantes Administraciones públicas de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados para el área de que se trate.

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

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

3.4. El sometimiento al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, por un plazo máximo de seis (6) años, de todas

las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente y a favor, en su caso, de la organización consorcial.

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

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

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

5. Cada uno de los ámbitos identificados como Áreas de Gestión Integrada tendrán los objetivos y finalidades establecidos en su correspondiente ficha.

6. En los ámbitos de Gestión Integrada, la Administración Urbanística para la mejor consecución de los objetivos establecidos para estas Áreas, podrá formular un Plan Especial con fines de rehabilitación y reurbanización.

CAPÍTULO SÉPTIMO

INTERVENCIÓN PREVENTIVA EN LOS ACTOS DE CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.7.1. Potestades administrativas en materia de disciplina.

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

1.1. La intervención preventiva de los actos de instalación, edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en la normativa urbanística.

1.2. La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.

1.3. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

1.4. La sanción de las infracciones urbanísticas.

2. La disciplina urbanística comporta el ejercicio de todas las potestades anteriores en cuantos supuestos así proceda.

Artículo 4.7.2. Competencia municipal.

1. La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones sobre el mismo al Plan General, sus instrumentos de desarrollo y a la legislación urbanística aplicable, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

2. La intervención municipal del suelo, que es de ejercicio inexcusable, se ejerce mediante los siguientes procedimientos:

a) Licencias urbanísticas.

b) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras o de otros usos.

c) Inspección urbanística.

Artículo 4.7.3. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación

en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en la legislación aplicable.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir redactados por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor. Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes se acompañarán de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretende llevar a cabo.

4. Cuando la obra sea promovida por una Administración Pública o sus entidades adscritas así como por los organismos de ella dependientes, siempre que los proyectos se redacten en el marco de una relación funcional o laboral entre la Administración y el profesional competente, el visado podrá sustituirse por la intervención de la oficina de supervisión de proyectos o la aprobación del proyecto por el órgano competente en cada caso.

5. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

SECCIÓN 2.ª LICENCIAS URBANÍSTICAS

SUBSECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES A TODAS LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 4.7.4. Actividades sujetas a licencia.

1. En general, están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, sin perjuicio de las demás autorizaciones e informes que sean procedentes con arreglo a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, los actos de construcción o edificación e instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, que impliquen o requieran alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes y, en particular, los relacionados en el art. 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en el artículo 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza.

2. La sujeción a licencia urbanística rige tanto para las personas y entidades privadas y como para las Administraciones Públicas y sus entidades adscritas y dependientes. Esta regla general tiene una serie de excepciones recogidas en los artículos 7.b), 8.a), b), e), h), i) y j) y artículo 10.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza. Igualmente, cuando los actos sean promovidos por una Administración pública o sus entidades adscritas o dependientes, distinta de la municipal, regirán las excepciones previstas en el artículo 170.2 y 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 10.4 y 5 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza y disposición adicional décima del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, para las actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público promovidas por la Administración General del Estado.

Lo anterior es aplicable incluso cuando dichas actuaciones afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, y ello sin perjuicio de la necesidad, en ese caso, de previa autorización o concesión administrativa que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.

3. Cuando los actos de construcción, instalación y uso del suelo sean promovidos por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga o los organismos autónomos dependientes de él, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos que las licencias urbanísticas y producirá los mismos efectos que éstas.

Artículo 4.7.5. Clases de licencias.

1. Las licencias urbanísticas, en función de su objeto y de acuerdo con lo establecido en el 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 7 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza, se clasifican en licencias:

- 1.1. De parcelación.
- 1.2. De urbanización.
- 1.3. De edificación, obras e instalaciones.
- 1.4. De ocupación cuando el uso previsto sea el de vivienda y de utilización, en los demás casos.
- 1.5. De otras actuaciones urbanísticas estables.
- 1.6. De usos y obras provisionales.
- 1.7. De demolición.

2. Los citados actos de realización de obras pueden clasificarse también en dos tipos en función de la entidad de los mismos: De obra mayor o de obra menor.

3. Sin perjuicio de todos los actos objeto de licencia enumerados en los artículos 7 y 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía este Plan, de conformidad con lo dispuesto en el apartado g) del punto 1 del artículo 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y artículo 8.q) del Reglamento, establecerá en esta misma Sección una regulación más detallada de determinados tipos de licencias urbanísticas debido a su especial importancia cuantitativa y cualitativa.

Artículo 4.7.6. Requisitos subjetivos de las licencias.

1. Los actos de edificación en parcelas que tengan la condición de solar sólo podrán ser realizados por sus propietarios o por los titulares de derechos suficientes al efecto, previa obtención de la licencia de obras correspondiente.

2. La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, salvo las excepciones expresamente establecidas en la legislación, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:

2.1. La vigencia de ordenación urbanística idónea para legitimar la actividad de ejecución y edificación.

2.2. El cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos legalmente conforme a la clase de suelo de que se trate.

2.3. La cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea exigible conforme a estas Normas.

2.4. La obtención, vigencia y eficacia de la licencia y resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa.

3. La competencia para otorgar licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal determinado por la normativa local.

Artículo 4.7.7. Procedimiento.

1. El procedimiento para otorgar licencias se adecuará a lo previsto en el artículo 172 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la Sección 2.ª, Capítulo II, Título I del Decreto 60/2010, de 16 de

marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la normativa reguladora del régimen local, y supletoriamente en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. No obstante se establecen las especificaciones que a continuación se detallan.

2. Las solicitudes de licencia irán acompañadas de toda aquella documentación exigida por estas Normas y por las instrucciones complementarias a las instancias oficiales de solicitud de licencia elaboradas por esta Administración, y en especial, de las autorizaciones e informes que la legislación general y sectorial aplicable exija con carácter previo a la licencia y de las concesiones o autorizaciones necesarias en el caso de que supongan ocupación o utilización de dominio público. Se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso, dirigidas al Alcalde, y suscritas por el interesado o persona que legalmente le represente, indicando lo siguiente:

2.1. Nombre, apellidos, circunstancias personales y datos del DNI del interesado, cuando sea persona física, y razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y NIF, cuando el solicitante sea una persona jurídica.

2.2. Iguales datos referentes al representante, si lo hubiere, quien además deberá acreditar dicha representación.

2.3. Identificación de los técnicos intervinientes en el proyecto, y en su caso, de la dirección facultativa y del técnico coordinador de seguridad y salud.

2.4. Situación, superficie y referencia catastral de la finca objeto de licencia. Además, cuando se solicite licencia de parcelación, para actuaciones en Suelo no Urbanizable, para usos y obras de carácter provisional, o cuando la licencia solicitada puede afectar a bienes y derechos integrantes del Patrimonio de las Administraciones Públicas (de dominio público y/o patrimoniales) deberá acreditarse la titularidad y datos registrales de la finca. Dicha acreditación podrá ser, igualmente, exigida por esta Administración, en cualquier otro supuesto, de manera motivada.

2.5. Definición de los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y del subsuelo que se pretenden realizar, con indicación de su destino que deberá ser conforme a las características de la construcción o instalación.

2.6. Las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico suscrito por facultativo competente, visado por el Colegio Profesional correspondiente, con el grado de detalle que establezca la legislación general y sectorial y las instrucciones complementarias a las instancias oficiales de solicitud de licencia elaboradas por esta Administración. Para el otorgamiento de licencias que tengan por objeto la ejecución de obras de edificación será suficiente la presentación de proyecto básico pero no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa de un proyecto de ejecución al que se acompañará la declaración de concordancia visada entre proyecto básico y ejecución.

Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes se acompañarán de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo, o igualmente, de aquellos documentos que se exijan en las instrucciones complementarias elaboradas por esta Administración que acompañan a las solicitudes oficiales.

2.7. Las demás circunstancias que, de conformidad con lo dispuesto en estas Normas y demás normativa aplicable, se establezcan según el tipo de licencia solicitada.

2.8. Plazo para el inicio y terminación de las obras.

2.9. Lugar y fecha.

3. Solicitada licencia se comprobará:

3.1. Que la solicitud se presenta en plazo y acompañada de la documentación precisa.

3.2. Que el proyecto presentado se ajusta y es conforme al ordenamiento urbanístico aplicable y, en especial a este Plan General, al planeamiento de desarrollo del mismo y al sistema de actuación determinado y aprobado, en su caso.

3.3. En actuaciones asistemáticas, que el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación por el propietario, de acuerdo a lo previsto en estas normas.

4. Informado el expediente, el Ayuntamiento comunicará al interesado, de forma conjunta y en un sólo acto, los posibles reparos técnicos, jurídicos y de cualquier otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación aportada que se entiendan subsanables para que, en el plazo de un (1) mes, proceda a corregirlas, con advertencia expresa de que transcurridos tres meses (3) desde la paralización del expediente sin que se haya efectuado la referida subsanación por causa a él imputable, se resolverá sobre la caducidad de las actuaciones y consiguiente archivo del mismo.

5. No se consideran deficiencias subsanables las siguientes:

5.1. Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.

5.2. No respetar las determinaciones del Plan en relación a los usos y tipologías permitidos, o en relación a la intensidad de dichos usos. En especial, la ocupación de zonas verdes o espacios libres previstos en el planeamiento.

5.3. No ajustarse a normativas específicas de carácter imperativo.

6. Las licencias se otorgarán según las previsiones de las presentes Normas, en ejecución de la vigente legislación estatal y autonómica, y debiendo constar en el procedimiento informe técnico y jurídico. Igualmente se ajustarán a las prescripciones de carácter imperativo, vigentes en el momento de su otorgamiento, que afecten a la edificación y uso del suelo.

7. Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase podrán ser objeto de regulación detallada mediante una Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, dictada en desarrollo de lo dispuesto en el presente Plan General, de conformidad con la legislación urbanística y territorial, así como la restante legislación estatal y autonómica aplicables, en especial la legislación de régimen local.

Artículo 4.7.8. Plazos para tramitar y resolver.

1. Las solicitudes de licencias se resolverán dentro del plazo de tres meses (3) previsto en el artículo 172, regla 5.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los cómputos de plazos se suspenderán en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

1.1. Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.

1.2. Períodos preceptivos de información pública establecidos por la legislación sectorial y suspensión del otorgamiento de licencias.

1.3. Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.

2. En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia imputables al perjudicado.

Artículo 4.7.9. Resolución expresa y condicionantes.

1. El órgano municipal competente otorgará licencia cuando se compruebe el cumplimiento de los requisitos previstos en el apartado 3 del artículo 4.7.7, y en consecuencia,

siempre que el proyecto, sea conforme con el ordenamiento urbanístico aplicable y el propietario haya ajustado en su caso el aprovechamiento del proyecto al susceptible de apropiación; en caso contrario esta será denegada debiéndose justificar adecuadamente dicha denegación.

2. El acto administrativo de otorgamiento de la licencia podrá introducir, por razones de celeridad y eficacia administrativa, cláusulas o condiciones que eviten la denegación de éstas, mediante la incorporación a la misma de exigencias derivadas del ordenamiento vigente que puedan cumplimentarse a posteriori y siempre con carácter previo a la materialización de la licencia en el correspondiente documento expeditivo. Estas condiciones habrán de cumplimentarse en todo caso en el plazo máximo de seis (6) meses desde que la licencia fue otorgada, transcurrido el cual, sin que ello se produzca, se adoptará resolución en la que se indique que el acto administrativo de concesión de licencia no ha cobrado eficacia quedando extinguidos los efectos de la licencia.

3. Dichas condiciones podrán exigir adaptar, completar o eliminar aspectos de un proyecto no ajustados a estas Normas siempre que la acomodación de lo solicitado a la legalidad sea posible con facilidad y sin alterar sustancialmente la actuación pretendida.

Artículo 4.7.10. Resolución presunta.

1. Cuando en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considere concedida la licencia urbanística por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, y pretenda el comienzo de cualquier obra o uso al amparo de ésta, deberá comunicarlo por escrito al Excmo. Ayuntamiento en el plazo de diez (10) días antes del inicio. Antes de iniciar las obras de edificación, deberá levantarse acta de replanteo suscrita al menos, por el promotor, la dirección facultativa y el constructor, que se acompañará a la referida comunicación. En todo caso, deberá haberse aportado al expediente el proyecto de ejecución al que se acompañará la declaración de concordancia visada entre proyecto básico y ejecución.

2. En cualquier caso y siendo obligación de la Administración la resolución expresa, el Excmo. Ayuntamiento, previo los correspondientes informes técnicos y jurídicos, podrá resolver:

2.1. Sobre la inaplicabilidad del silencio administrativo positivo, cuando la licencia solicitada contravenga la ordenación territorial y urbanística, en virtud de lo dispuesto en el artículo 8.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y el artículo 20.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2.2. Sobre la efectiva obtención de la licencia urbanística por silencio administrativo positivo al adecuarse a la legislación y al planeamiento urbanístico, debiéndose materializar ésta en el correspondiente documento expeditivo.

Artículo 4.7.11. Modificación de licencias.

Conforme a lo previsto en estas Normas, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución de las mismas.

1. Si durante la ejecución material de las obras resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberán recabarse informes técnico y jurídico que valorarán el alcance de la modificación. En el caso de que ésta se calificara como sustancial, será preceptivo el otorgamiento de una nueva licencia.

2. Se considerarán modificaciones sustanciales las que supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen o forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad o a su impacto paisajístico si se trata de obras en áreas o elementos protegidos.

Artículo 4.7.12. Transmisión de licencias.

1. Las licencias urbanísticas podrán transmitirse a otros titulares dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento en solicitud suscrita, con firma autenticada, tanto por el transmitente como por el que vaya a ser el nuevo titular. En el caso de que en escritura pública constase fehacientemente la transmisión de la titularidad de la licencia concedida, será suficiente con la solicitud del nuevo titular acompañada de dicha escritura.

2. En el supuesto de licencias de obras, el adquirente, expresamente, debe comprometerse a ejecutar las obras conforme al contenido de la licencia urbanística concedida y al proyecto técnico presentado para el otorgamiento de la misma. Además, si estuviesen en curso de ejecución, deberá acompañarse acta suscrita de conformidad por ambas partes, en la que se especifique el estado en que éstas se encuentran y, en su caso, el grado de ejecución en el que hallan las obras de urbanización que debían ejecutarse simultáneamente.

3. En el caso de que no se cumplieren los requisitos establecidos en los apartados anteriores, las responsabilidades que se deriven de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Artículo 4.7.13. Plazos para iniciar y terminar los actos amparados por licencias. Caducidad.

1. Plazo de duración de las obras: Toda licencia será válida por las obras que en ella se detallan y por el tiempo que en la misma se fije. Si no se fijara por la Administración Municipal este plazo, se entenderá que es el señalado por el solicitante en la petición de licencia o documento que a ella se incorpore.

Transcurrido el plazo para ejecución de obras, que se contará a partir de la fecha de iniciación de las mismas, se considerará que la licencia está incurso en causa de caducidad.

2. Plazo de inicio e interrupción: Asimismo, las licencias estarán incursas en causa de caducidad a los seis meses de su otorgamiento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actividades autorizadas. También estarán incurso en causa de caducidad como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras y actividades por un período igual o superior al señalado anteriormente. Estas circunstancias se harán constar expresamente mediante el correspondiente acto administrativo y previa audiencia del interesado.

3. Prórroga del los plazos: En el caso de falta de iniciación de las obras o actividades, al igual que en el supuesto de interrupción de las mismas una vez iniciadas, con carácter excepcional y por una sola vez, se podrá otorgar una prórroga, que no excederá de los plazos inicialmente concedidos, solicitada antes de la finalización de éstos y siempre que en ese momento se justifique en debida forma el incumplimiento del plazo y que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente al tiempo de otorgar la prórroga, siempre y cuando las circunstancias lo aconsejen y con ello no se perjudiquen derechos de terceros.

4. El incumplimiento de los plazos y de su prórroga legitimará al Ayuntamiento para, de oficio o instancia de parte, declarar expresamente la caducidad de las licencias, previa audiencia del interesado; siendo la consecuencia mas inmediata de tal declaración la imposibilidad de iniciar o proseguir los actos que éstas legitimaban.

5. En el supuesto de caducidad por falta de inicio de la actividad autorizada, el cómputo del plazo se iniciará a partir del momento en que se haya practicado la notificación del documento expeditivo de la licencia. En el supuesto de interrupción de las obras o actividades, el cómputo del término se iniciará a partir del momento de la suspensión o paralización de las mismas.

6. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición,

de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas, con sujeción a lo establecido en el apartado 3 de este artículo.

7. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados precedentes, cuando una licencia esté incurso en causa de caducidad y no se haya incoado el procedimiento correspondiente en orden a declararla, el titular de la misma podrá solicitar la revalidación de ésta siempre y cuando dicha licencia sea conforme con la ordenación vigente al tiempo de solicitar la revalidación. El acto administrativo que la acuerde, establecerá el plazo máximo en que debe llevarse a cabo la obra o actividad autorizada, que deberá comenzar a ejecutarse de inmediato.

Artículo 4.7.14. Condiciones generales de las licencias.

1. Las licencias se conceden salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros y dejando a salvo la competencia de las jurisdicciones distintas de la autoridad municipal.

2. El documento acreditativo de la expedición de la licencia estará en el lugar de las obras mientras duran éstas para poder ser exhibida a requerimiento de la autoridad municipal.

3. Los promotores de obras de nueva planta, reforma o ampliación deberán instalar en lugar visible una cartela de 1,50 metros de longitud por 1 metro de anchura, en color blanco y texto en negro, en cada uno de los edificios a construir, según el siguiente formato, que deberá cumplimentarse en todos sus datos:

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS (MÁLAGA)

Expediente número:	
Licencia número:	Expedida:
Fecha del: Comienzo de la obra:	Fin obras:
Promotor:	
Lugar de las obras:	
Número de edificios:	
Clase de obra autorizada:	
Número de plantas sobre rasante:	
Número de plantas bajo rasante:	
Instrumento de planeamiento que se ejecuta:	
Autor del Proyecto:	
Dirección de obra:	
Coordinador de Seguridad y Salud:	
Empresa constructora:	
Presupuesto de la obra (para obras financiadas con fondos públicos, debiendo indicarse las Administraciones Públicas que han intervenido en la financiación):	
Oficina de Información:	

SUBSECCIÓN 2.ª TIPOS ESPECIALES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 4.7.15. Licencias de parcelación.

1. Está sujeto a licencia municipal todo acto de parcelación según se define en estas Normas, salvo que estén contenidos en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de licencia.

2. La licencia de parcelación se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales de propietario único que incluyan planos parcelarios con las características recogidas en estas

Normas, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

3. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, de parcelas en el suelo urbano o urbanizable, que pretende realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior.

4. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

5. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, considerándose como tal, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

6. Igualmente, requieren licencia de parcelación o su declaración de innecesariedad, los actos reveladores de una posible parcelación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo; artículo 66.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en el artículo 8.a) del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

7. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiese lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

8. Serán requisitos de solicitud de las licencias de parcelación o las declaraciones de su innecesariedad la aportación de los siguientes documentos:

8.1. En todos los casos:

a) Solicitud de licencia de parcelación o declaración de su innecesariedad, con indicación de la finalidad de la misma (compraventa de suelo, fines agrarios no edificatorios; división de comunidad de bienes; adjudicación de herencia, inmatriculación por expediente de dominio, etc.).

b) Planos de situación oficial marcando con claridad el lugar donde se solicita la licencia de parcelación o la declaración de su innecesariedad.

c) Referencia catastral de la/s finca/s objeto de licencia.

d) Nota simple registral actualizada de la/s finca/s objeto de licencia. Si no coinciden los datos del titular de la/s finca/s, manifestados en la solicitud, con la titularidad reflejada en la nota simple registral, además deberá aportar copia compulsada de la escritura de propiedad de la/s finca/s. De no poseer las escrituras, cualquier documento público o privado que acredite dicha titularidad.

8.2. En los casos de licencias de parcelación, además se aportará:

a) Plano topográfico o taquimétrico de la finca matriz, en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si la hubiere, edificaciones y arbolado existente, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente.

b) Certificado de técnico competente, debidamente visado, de no existir edificaciones en la parcela, y en caso de que las haya, se certificaran las edificabilidades consumidas y el cumplimiento del resto de parámetros de dichas edificación

que afecten a las parcelas resultantes. En caso de incumplimiento de algún parámetro urbanístico, se deberá certificar la antigüedad de las edificaciones existentes en el terreno afectado por la licencia solicitada.

c) Plano, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, con indicación de las parcelas resultantes de la parcelación que se solicita, o en su caso, agrupación, debiendo acotarse el contorno de las mismas y en el que figuren las edificaciones existentes, en todas sus plantas, reflejando la distribución interior y la superficie de las dependencias.

d) Documentación técnica, debidamente visada, con la delimitación, gráfica y literal del contorno de las parcelas resultantes con referencia a los puntos cardinales.

e) Plano, debidamente visado, con indicación de las parcelas resultantes de la parcelación que se solicita, o en su caso, agrupación, debiendo acotarse el contorno de las mismas y en el que figuren las edificaciones existentes, en todas sus plantas, reflejando la distribución interior y la superficie de las dependencias.

f) En el supuesto de parcelas con pendiente acusada, deberá aportar plano de sección de las edificaciones con indicación del plano de rasante del terreno, debidamente visado.

h) Fotografías actuales de las edificaciones existentes firmadas al dorso por el técnico redactor del proyecto.

8.3. Para las declaraciones de innecesariedad de licencia de parcelación, además de la documentación referida en el apartado A, se acompañará:

En el caso de suelo no urbanizable, cuando la división sea solo a efectos agrarios o forestales (no edificatorios):

a) Informe favorable de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía.

b) Compromiso de no edificar y/o urbanizar cuando la parcela sea inferior a la mínima edificable según el tipo de suelo.

c) Compromiso de no edificar y/o urbanizar cuando estemos ante un suelo agrícola de regadío, aun cuando de la división resulten parcelas de superficie superior a la mínima edificable (5.000 m²).

En el caso de que sea de aplicación la disposición transitoria 2.ª del PGOU, relativa a la posibilidad de edificar sobre parcelas de suelo urbano de superficie inferior a la mínima si estaban registradas antes del 9 de noviembre de 1983, deberá aportar documentación que acredite tal circunstancia.

Artículo 4.7.16. Licencias de obras de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo previsto en la Ordenanza Municipal de Urbanización, por lo que las obras detalladas y programadas en los mismos no precisarán de licencia municipal. Igualmente se contempla en la Ordenanza la tramitación del resto de actuaciones urbanizadoras: de obras ordinarias de urbanización, de obras públicas ordinarias, obras de urbanización complementarias a la edificación y otras actuaciones urbanizadoras.

Artículo 4.7.17. Licencia de obras de edificación.

1. A los efectos de su definición en proyectos y de aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras de nueva edificación.
- b) Obras en edificios existentes.
- c) Obras de demolición.

2. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción, que tienen por objeto, mediante nueva construcción, la reedificación de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, en el mismo lugar reproduciendo sus características morfológicas.

b) Obras de sustitución, mediante las cuales se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

c) Obras de nueva planta. Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

d) Obras de ampliación, que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

3. Las obras en edificios existentes son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, pero sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación. Entre ellas se encuentran:

3.1. Obras de conservación o mantenimiento, cuya finalidad es exclusivamente la de mantenimiento del edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

3.2. Obras de restauración, que tienen por objeto la recuperación de un edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original.

3.3. Obras de rehabilitación, que tienen por objeto la puesta en condiciones adecuadas de uso del edificio, manteniendo sus características estructurales, tipológicas y ornamentales.

3.4. Obras de renovación total o parcial, que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones importantes en su morfología.

3.5. Obras menores realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, así como las pequeñas obras de reparación, adecentamiento o adecuación de edificaciones, que no afecten a elementos estructurales, a la configuración de la edificación ni a las instalaciones de servicio común de la obra principal y, en particular a modo enunciativo, las siguientes:

Obras menores en la vía pública:

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.

- Ocupación provisional de la vía pública, con vallas, andamios, etc, para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.

- Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y/o venta.

- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.

- Colocación de postes.

• Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.

• Instalación de marquesinas.

Obras menores en las edificaciones:

- Ejecución de obras interiores en viviendas o en locales.

- Reparación y mantenimiento de instalaciones y zonas de uso común interiores de las edificaciones y obras de escasa entidad para eliminar barreras arquitectónicas que, en ningún caso, podrán afectar a la vía pública.

- Reforma interior en edificio de equipamiento público.

- Reparación de cubiertas y azoteas.

- Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubrición.

- Instalación o sustitución de ascensores.

- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.

- Colocación de puertas y persianas en aberturas.

- Colocación de rejas y cancelas.

- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

- Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.

- Reparación o construcción de elementos estructurales, entreplantas, refuerzos de pilares.

- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.

- Formación de aseos en locales comerciales o almacenes.

- Construcción o modificación de escaparates.

- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.

- Instalación de equipos de radiocomunicación.

4. Las obras de demolición podrán ser:

4.1. Totales.

4.2. Parciales.

Cuando no vengán recogidas en un proyecto de licencia de obra mayor, las obras de demolición se tramitarán como obra menor, salvo en el ámbito del PEPRI Centro, donde obligatoriamente debe tramitarse, de manera conjunta, con la licencia de obra mayor de la nueva edificación.

Artículo 4.7.18. Licencia de ocupación y de utilización.

1. La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda y la licencia de utilización en los demás supuestos.

La licencia de ocupación y/o utilización tiene por objeto comprobar: Si lo edificado se ajusta a las condiciones de la licencia de obras de la que trae causa y que el uso previsto es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación, que se encuentra debidamente terminado y apto según las determinaciones urbanísticas de su destino específico y, en su caso, si el promotor ha cumplido con el compromiso de realizar simultáneamente la urbanización.

2. La concesión de la licencia de primera ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

2.1. Certificado conjunto de terminación de las obras, firmado por los técnicos intervinientes en la ejecución y en la dirección de éstas, visado por los respectivos Colegios Profesionales.

2.2. Certificado de terminación de las obras del Técnico Director de las mismas, visado por el Colegio correspondiente.

2.3. Documentación técnica final de obras, debidamente visada, donde se recojan los cambios que se hayan producido durante la ejecución de las obras que no estén amparados por una licencia de modificación de la licencia de obras original.

2.4. Toda aquella documentación que, según el documento expeditivo de la licencia de obras, debiera aportarse a la solicitud de la licencia de ocupación y/o utilización.

2.5. Fotografía de las obras ejecutadas, debidamente firmada al dorso por el promotor y el técnico que haya dirigido la ejecución de las obras, y en su caso, de las obras de infraestructura.

2.6. Fotocopia de la Ficha Técnica de la Edificación, debidamente cumplimentada, dirigida al Servicio de Edificaciones Deficientes y presentada previamente en el registro general de entrada de documentos.

2.7. Documentación de las compañías prestadoras de los servicios de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicación, etc., acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

2.8. Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate, en el supuesto de que su destino así lo exija.

2.9. Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

2.10. Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiese acometido simultáneamente con la edificación, y cumplimiento de todas las obligaciones urbanísticas que hubiesen quedado diferidas al momento de solicitar licencia de primera ocupación, en la licencia de obras concedida.

2.11. Aportación de toda la demás documentación y/o requisitos que sean exigible conforme a la normativa vigente.

2.12. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia, en su caso.

3. La licencia de ocupación y/o utilización se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de tres (3) meses, debiéndose estar en cuanto al procedimiento a lo dispuesto con carácter general para las licencias urbanísticas en estas normas.

La obtención de licencia de ocupación y/o utilización por el transcurso de los plazos previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos u obras que resulten contrarios al planeamiento.

4. Cuando la aptitud para su uso específico y su adecuación a la normativa urbanística permita la utilización independiente, autónoma y diferenciada de una parte de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística, podrá obtenerse la licencia de ocupación/utilización de forma parcial, siempre que además de acreditarse lo especificado en el apartado 3 se cumplan las siguientes circunstancias:

4.1. Que quede suficientemente justificado por los técnicos redactores del proyecto que las partes para cuya ocupación o utilización se solicita licencia, resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes, como que no se perjudicarán las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto.

4.2. Que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo, en el momento de la solicitud de licencia parcial, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.

4.3. Que se justifiquen, por los técnicos competentes, las medidas de seguridad que hayan de adoptarse, en su caso, durante la ejecución de las obras que restan.

5. En estos supuestos, el Ayuntamiento podrá exigir mediante acuerdo motivado que el solicitante constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

6. También pueden otorgarse licencias de ocupación o de utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumpla lo previsto en el apartado 5.1 y que se constituya garantía, sin perjuicio de ejercitar las potestades de disciplina urbanística que fueren procedentes.

7. La obtención de licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad.

8. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación y/o utilización cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultara ilegal o concurriese otras circunstancias que impidiesen la ulterior legalización. Ello sin perjuicio, en su caso, de las ordenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística.

Artículo 4.7.19. Licencia de modificación o cambio de uso.

1. Se entiende por modificación del uso, el ejercicio en una finca de un uso distinto del obligado. El uso obligado es el definido en el artículo 6.1.3 del presente Plan en la regulación de usos, y será precisa la obtención de licencia de cambio de uso para legitimar dicha modificación.

2. No podrá concederse licencia de cambio de uso si la finca está fuera de ordenación, salvo las excepciones previstas en este Plan.

3. Si el cambio de uso se solicita de aparcamientos a otros usos, sólo se admitirá con unidades de división horizontal diferenciadas y agrupadas por niveles completos en planta, y siempre y cuando no se contravenga la previsión mínima de aparcamientos establecidas en estas Normas.

4. La modificación del uso de viviendas por otro distinto, incluido el comercial y el hotelero, no implicará cambio alguno en el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.

Si embargo, se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos en el planeamiento a efectos de determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario.

5. La tramitación de la licencia de cambio de uso requiere la aportación de la siguiente documentación:

5.1. Solicitud, según modelo oficial, donde se especifique, de forma clara, el destino actual de la finca y el pretendido, con especial referencia a la licencia de obras que legitimó el uso actual.

5.2. Fotografías interiores y exteriores de la finca afectada, donde quede reflejado el estado actual del inmueble objeto de licencia.

5.3. Como regla general, junto al cambio de uso deberá solicitarse licencia de obras para adaptar a dicho uso la finca objeto de licencia. Si no se pretenden solicitar obras deberá justificarse, de manera razonada.

5.4. Si el objeto de la licencia de cambio de uso es para el uso de aparcamiento, se acompañará el informe favorable del Área de Tráfico del Ayuntamiento.

5.5. Proyecto Técnico, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, en el que, además de la documentación generalmente establecida, deberá incluirse justificación expresa del cumplimiento de la densidad máxima de viviendas cuando el uso solicitado sea el de vivienda.

5.6. Autoliquidación de las tasas correspondientes.

5.7. Escritura Pública o cualquier documentación pública (Certificación registral) que acredite, de manera clara, la titularidad, superficie, datos registrales, así como el uso actual de la finca objeto de licencia, y, en su caso, la existencia de nota marginal donde se hubiera hecho constar cualquier tipo de condición especial de la licencia de obras concedida en su día.

6. En el caso de que junto con la solicitud de licencia de cambio de uso se pretenda realizar las obras necesarias para materializar dicho cambio de uso, se acompañará además toda la documentación técnica necesaria.

Artículo 4.7.20. Licencia de carácter provisional.

1. Los instrumentos de planeamientos, una vez aprobados, obligan a todos los sujetos ya sean públicos o privados. Estos habrán de estar a las previsiones recogidas en los mismos para poder ejercer las facultades inherentes a sus respectivos derechos de propiedad.

2. No obstante lo anterior, y con el objeto de compatibilizar el interés general que subyace en toda figura de planeamiento con el ejercicio del derecho de propiedad, sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento del Plan General y su planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras de carácter provisional en suelos con vocación de transformación, que habrán de demolerse sin derecho a indemnización cuando dicha Administración lo acordare. Estos suelos son los siguientes:

a) Suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo.

b) Suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado.

c) Suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban ocurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos.

3. Se hará constar en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria, el acto administrativo que conceda la licencia provisional. Dicho acto administrativo indicará expresamente, tanto el carácter precario del uso, las

construcciones, obras e instalaciones autorizadas, como el deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del Ayuntamiento.

4. Se deberá aportar garantía por el importe correspondiente a la restitución al estado original, con carácter previo a la expedición de la licencia.

5. En todo caso, la solicitud de licencia deberá justificar su oportunidad, en base a:

5.1. Las obras e instalaciones no deberán dificultar la ejecución de los Planes lo que se acreditará en función de los plazos previsibles para ello.

5.2. En cualquier caso, se entenderá que concurre esta circunstancia cuando en suelo urbano remitido a PERI o planeamiento de desarrollo o en suelo urbanizable sectorizado a desarrollar mediante PP, aún no se hubiese producido su aprobación inicial, o producida hubiesen transcurrido más de dos (2) años sin haberse aprobado provisionalmente el plan.

5.3. La provisionalidad de los usos y obras previstos que, además, no podrán en ningún caso tener como consecuencia la necesidad de modificar la clasificación del suelo, se justificará en base a su propio carácter y no en función de la precariedad de la correspondiente licencia.

5.4. La importancia del uso y el coste económico de las obras en el caso de que, por no ser posible su traslado y nueva utilización, sea necesaria su demolición.

6. La oportunidad de la instalación u obra provisional será apreciada por el Ayuntamiento, quien podrá denegar justificadamente la misma.

7. La dedicación de los solares a estos usos y obras provisionales no impide la aplicación al mismo de los plazos legales de edificación.

Artículo 4.7.21. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

1. La realización de los actos correspondientes a otras actuaciones urbanísticas contemplados en estas Normas requerirán, en cuanto no estén amparados por licencia de obras de edificación o urbanización, licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo, en lo que sea de aplicación.

2. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los artículos anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

3. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

3.1. Obras civiles singulares.

3.2. Actuaciones urbanísticas estables.

4. Se definen como obras civiles singulares las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

5. Serán actuaciones urbanísticas estables cuando su instalación haya de tener carácter permanente con independencia de su duración.

Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

5.1. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

5.2. Limpieza y desbroce de parcelas o solares.

5.3. Movimientos de tierra que no alteren sustancialmente la morfología del terreno en el suelo no urbanizable.

5.4. Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas, la apertura de pozos y fosas sépticas.

5.5. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio.

5.6. El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

5.7. Nuevos cerramientos exteriores, muros y vallados de fincas y parcelas o modificación de los existentes.

5.8. La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen dentro de campamentos de turismo o camping legalmente autorizados y en zonas expresamente previstas para dicha finalidad en el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

5.9. Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras.

5.10. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

5.11. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

5.12. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

5.13. Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

5.14. Vertederos de residuos o escombros.

5.15. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

5.16. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

5.17. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y equipos de comunicaciones u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

5.18. Terraplenados, y vertidos de áridos y piezas de hormigón en el litoral y cualquier actuación destinada a ganar terreno al mar.

5.19. La extracción de áridos, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.

5.20. Las actividades extractivas, incluidas las minas, gravas y demás extracciones de tierras, líquidos y de cualquier otra materia, así como las de sondeo en el subsuelo, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean requeridas por la legislación de minas y aguas.

5.21. La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo al que sea de aplicación el régimen del suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria.

5.22. Apertura de zanjas y calas.

5.23. Instalación de maquinaria, grúas, andamiajes y apeos.

5.24. Ocupación de terrenos por recintos feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre. Instalaciones y/o construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos públicos y actividades recreativas.

5.25. La instalación de invernaderos cuando conlleve algún tipo de estructura portante con exclusión de los domésticos o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.

5.26. Ocupación de terrenos por otras actuaciones desmontables.

6. Los proyectos a que se refiere este artículo se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones

técnicas específicas de la actividad de que se trate y a los contenidos en estas Normas. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto, sin perjuicio de otra documentación que pueda determinarse mediante las instrucciones complementarias de las instancias oficiales de solicitud de licencia elaboradas por esta Administración.

7. Las licencias solicitadas para la realización de los actos a que se refiere este artículo se tramitarán conforme al procedimiento descrito en el presente Capítulo.

TÍTULO V

INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Instrumentos de política de suelo y vivienda.

1. Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:

1.1. El Patrimonio Municipal de Suelo.

1.2. El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.

1.3. La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél sistema en los plazos establecidos.

1.4. La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

2. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos de la política de suelo a los objetivos de la política de vivienda, constituyen instrumentos específicos de ésta última:

2.1. La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas.

2.2. La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.

2.3. La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

CAPÍTULO SEGUNDO

PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

Artículo 5.2.1. Finalidad y destino.

1. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Málaga constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan, siendo su finalidad principal regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

2. A tal efecto los terrenos y construcciones que lo integren deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística, a las siguientes finalidades:

2.1. En suelo residencial, a la construcción de viviendas protegidas. No obstante, de forma excepcional, y previa declaración motivada del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública, siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas establecidas por el planeamiento como en una mejor gestión del propio Patrimonio Municipal de Suelo. Sin perjuicio de lo anterior, y como regla general, dado su carácter residual, se consideran aptos para su enajenación

con destino a vivienda libre aquellos suelos no incluidos en el Plan Municipal para la vivienda protegida, o en Convenios con otras Administraciones para la construcción de viviendas protegidas.

2.2. Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo serán destinados preferentemente a usos declarados de interés público siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.

A los efectos del apartado anterior, y conforme al artículo 75.1.b) de la LOUA, se consideran usos de interés público los siguientes:

a) Usos expresamente declarados de interés público por disposición normativa.

b) Usos declarados de interés público por el Ayuntamiento bien mediante la aprobación de unas Ordenanzas específicas o por planeamiento.

c) Usos declarados de interés público por decisión motivada del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura.

d) Los usos establecidos y admitidos en el planeamiento.

3. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión del Patrimonio Municipal de Suelo, se destinarán:

3.1. Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas protegidas.

3.2. La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.

3.3. La promoción de viviendas protegidas.

3.4. A la ejecución, rehabilitación, adaptación, ampliación, conservación o mejora de los equipamientos y jardines públicos en zonas degradadas sobre las que el Ayuntamiento u otro organismo público proyecte una actuación pública.

3.5. A rehabilitación, adaptación, ampliación, conservación o mejora de los edificios propiedad de las Administraciones Públicas en la ciudad consolidada.

3.6. A la urbanización del centro y de otros barrios históricos que sean zonas degradadas en el marco de la ejecución de una actuación pública, y de las barriadas degradadas referidas en el apartado anterior.

3.7. A la dotación de accesos y urbanización de los bienes propios del correspondiente Patrimonio Municipal de Suelo, así como la dotación de accesos y urbanizaciones de los edificios de equipamientos públicos y de edificaciones municipales en zonas degradadas.

3.8. Al fomento de actuaciones privadas para la mejora, conservación y rehabilitación de edificaciones del centro y otros barrios históricos que sean ciudad consolidada, así como de las barriadas degradadas sobre las que el Ayuntamiento, u otro organismo público, establezca una actuación general de rehabilitación.

3.9. A la ejecución de actuaciones públicas a al fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora de zonas degradadas.

3.10. A la rehabilitación de edificios monumentales o con algún grado de protección arquitectónica, ya sea mediante su ejecución directa en los edificios de propiedad pública, o mediante subvenciones o ayudas en los de propiedad privada, en zonas degradadas o en la ciudad consolidada.

4. Para la ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en los apartados 3.6, 3.7, 3.8, 3.9 y 3.10 anteriores, el porcentaje máximo de los ingresos que puede aplicarse a estos destinos, será como máximo el veinticinco por ciento (25%) del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del patrimonio público de suelo.

5. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el apartado anterior. La Administración Urbanística Municipal podrá hacer uso de todas las formas de gestión legalmente previstas para la ejecución del planeamiento.

Artículo 5.2.2. Bienes integrantes.

Integran el Patrimonio Municipal del Suelo:

1. Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento de Málaga. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.

2. Los terrenos, construcciones y derechos de aprovechamiento urbanístico, obtenidos por cesión, convenio urbanístico, expropiación o cualquier sistema de actuación urbanística, siempre que por su naturaleza la legislación no les confiera de forma automática al incorporarse al Patrimonio Municipal la condición de bienes de dominio y uso público.

3. Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.

4. Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanística, así como cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.

5. Los terrenos y las construcciones adquiridos por esta Administración Municipal en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en el presente Plan General.

6. Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

Artículo 5.2.3. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:

a) La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o urbanizable.

b) La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.

c) La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo en cualquier clase de suelo.

d) La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.

2. El Ayuntamiento consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al cinco por ciento (5%) de su importe con destino al Patrimonio Municipal de Suelo.

3. La prestación compensatoria percibida por la Administración Local en las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable se afectarán a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o bien llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

4. La delimitación de áreas de reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse, preferentemente, en:

a) En cualquiera de las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.

b) En los sectores del suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación.

c) En cualquier tipo de suelo no urbanizable para el cumplimiento de las previsiones del artículo 74.1 párrafo segundo de la LOUA.

5. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

Artículo 5.2.4. Reservas de terrenos. Expropiación.

1. El presente Plan General establece, en diferentes clases de suelo, reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

2. El establecimiento de las reservas de terrenos anteriormente reseñadas comporta:

2.1. La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse por el Ayuntamiento de Málaga previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

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

3. De igual forma se podrán delimitar nuevas reservas de terrenos no previstas en el presente Plan General, en cualquier clase de suelo, por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución previsto en el artículo 106 de la LOUA, de posible adquisición para la constitución o ampliación del patrimonio municipal de suelo.

Artículo 5.2.5. Regla especial de incorporación al proceso urbanizador de terrenos reservados.

1. La incorporación al proceso urbanizador y la realización de cualesquiera actuaciones o actos en los terrenos y las construcciones adquiridos por esta Administración en las reservas establecidas conforme al artículo anterior requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en esta Ley. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable será suficiente la revisión parcial del instrumento de planeamiento general, pudiendo tener ésta como objeto dicha previsión.

2. La aprobación de cualquier instrumento de planeamiento en cuyo ámbito queden incluidos terrenos comprendidos en una reserva establecida conforme al artículo anterior determinará, sin necesidad de trámite o decisión algunos, el cese del régimen derivado de dicha reserva, quedando legalmente afectados a la ejecución del planeamiento.

3. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reserva de terrenos se haya establecido con la expresa finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial, el instrumento de planeamiento que ordene los terrenos deberá mantener su clasificación como suelo no urbanizable, con la categoría que les deba corresponder.

Artículo 5.2.6. Gestión del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. La Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el artículo 69 de la LOUA, siendo aplicable a los bienes integrantes del mismo el régimen de los bienes patrimoniales de la Administración Local en todo lo no expresamente previsto en la norma anteriormente reseñada. Esta Administración Local podrá hacer uso, para la gestión de su Patrimonio Municipal de Suelo, de todas las formas previstas en la LOUA para la ejecución del planeamiento.

2. Para la constitución, ampliación y, en general, gestión del Patrimonio Municipal de Suelo puede recurrirse al crédito, incluso con garantía hipotecaria sobre los bienes integrantes de estos. Los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del Patrimonio Municipal de Suelo deberá aplicarse a la conservación y ampliación de dicho patrimonio.

3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo se realizará por la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura.

4. Cuando existan terrenos del patrimonio público de suelo pertenecientes a diferentes Administraciones, para su gestión deberán establecerse cauces adecuados de colaboración interadministrativa.

5. La enajenación, gravamen y permuta de los bienes y derechos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo precisará autorización previa de la Consejería competente en materia de urbanismo de la Junta de Andalucía cuando su valor exceda del veinticinco por ciento (25%) de los recursos ordinarios del presupuesto del Ayuntamiento de Málaga. Cuando el valor no exceda del veinticinco por ciento indicado, se comunicará a la Consejería de Gobernación, que lo pondrá en conocimiento de la Consejería competente en materia de urbanismo.

CAPÍTULO TERCERO

CESIÓN DE TERRENOS Y DERECHOS DE SUPERFICIE

Artículo 5.3.1. Gestión por la Administración o cesión.

1. La urbanización y edificación de los terrenos del Patrimonio, una vez que el grado de desarrollo del Planeamiento lo permita, podrá llevarse a cabo por la Administración, utilizando la modalidad de gestión más adecuada en cada caso, de las previstas en estas Normas.

2. Los terrenos integrantes del Patrimonio también podrán ser cedidos para el cumplimiento de los fines previstos en estas Normas.

3. La cesión de terrenos habrá de comunicarse al órgano competente de la Comunidad Autónoma en los supuestos previstos en la legislación vigente.

Artículo 5.3.2. Cesiones onerosas. Concurso.

1. Los terrenos pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo con calificación urbanística adecuada para la construcción de viviendas protegidas o a otros usos de interés social, sólo podrán ser enajenados en virtud de concurso. Su precio no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real que les corresponda.

El Pliego de Condiciones podrá fijar en su caso:

1.1. Los plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas, si el terreno mereciera la calificación de solar, sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplimiento de los plazos previstos con carácter general en el presente Plan.

1.2. El destino específico de dichos bienes que necesariamente deberá ser alguno de los previstos en estas Normas.

Si el concurso quedare desierto, la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones.

2. La cesión a entidades de carácter benéfico y social, que promuevan viviendas protegidas, no requerirá concurso, sin perjuicio de que el acuerdo de cesión podrá contener idénticas previsiones, en relación a plazos, y destino de los bienes, que en el supuesto anterior.

Artículo 5.3.3. Procedimiento de adjudicación directa de parcelas declaradas desiertas en expedientes de venta por concurso o subasta.

1. En aquellos supuestos en que los bienes incursos en un procedimiento de enajenación no llegasen a adjudicarse por los motivos legalmente previstos, los mismos se podrán adjudicar directamente, previa negociación, en el plazo de un año, con arreglo al pliego de condiciones.

Al no existir regulación legal del procedimiento de adjudicación partir de que la venta de un inmueble haya quedado desierta, salvo la obligación de negociar el precio, se establece a continuación la regulación de un procedimiento básico regulador las adjudicaciones directas derivadas de expedientes de venta declarados desiertos:

1.1. Una vez declarado desierto el concurso o la subasta, se podrá abrir un plazo de un mes para que los posibles interesados formulen propuestas cumpliendo los mismos requisitos que en el concurso o subasta.

Dicho plazo será anunciado mediante publicación en un diario de la capital, indicándose en el anuncio la fecha límite en que los interesados puedan formular oferta.

Si durante dicho mes de plazo no se presentare ninguna oferta se entenderá prorrogado automáticamente mes a mes hasta agotar el plazo del año a que se refiere la parte expositiva de la propuesta.

1.2. Finalizado el plazo de formulación de proposiciones se examinará la documentación aportada y el precio ofrecido. Cuando el procedimiento del que derivan hubiese sido el de concurso, se baremarán las ofertas conforme a lo dispuesto en el pliego de condiciones.

1.3. Examinada la documentación y baremadas las ofertas, se citará a todos los que hubiesen formulado propuestas para que comparezcan conjuntamente ante esta Administración.

En el día y hora señalados, reunidos todos los interesados, se les comunicará el contenido de todas las ofertas presentadas, y se les invitará a que mejoren la más alta.

De todo ello se levantará Acta.

1.4. Se propondrá la adjudicación de la parcela a la mejor oferta, es decir, a la de mayor precio, en caso de subasta, y a la que haya obtenido mejor puntuación, en caso de concurso.

1.5. Si resultase que la proposición que contenga la mejor oferta adoleciese de algún defecto, se requerirá al interesado para que en el plazo máximo de 15 días subsane la deficiencia, con la advertencia de tenerlo por desistido en el procedimiento transcurrido dicho plazo.

En caso de desistimiento, se podrá adjudicar la parcela a la siguiente mejor oferta.

1.6. Una vez transcurrido el primer mes de plazo sin haberse presentado ninguna oferta se podrán suspender en cualquier momento las prórrogas automáticas para iniciar un nuevo procedimiento de concurso o subasta.

2. Situaciones especiales: No procederá la aplicación de este procedimiento cuando sea inferior a un mes el plazo que resta entre la finalización de la última prórroga y el de los doce meses previstos por la legislación para la adjudicación directa.

Artículo 5.3.4. Cesiones entre Administraciones.

1. Las Administraciones Públicas urbanísticas y entidades instrumentales de estas, como las empresas públicas de suelo o las empresas municipales de la vivienda, entre otras, podrán transmitirse directamente, y a título gratuito u oneroso, terrenos con fines de:

1.1. Promoción pública de viviendas.

1.2. Construcción de equipamiento comunitario.

1.3. Construcción de otras instalaciones de uso público o interés social.

2. Además de las cesiones previstas en el punto anterior, podrán ser objeto de cesión las aportaciones de bienes procedentes del Patrimonio Municipal del Suelo.

Artículo 5.3.5. Cesiones a título gratuito.

1. En casos justificados la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura podrá ceder terrenos gratuitamente o por precio inferior al de su valor urbanístico para ser destinados a viviendas protegidas en los supuestos previstos en los apartados b) y c) del artículo 76 de la LOUA.

2. Cuando la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos lo requiera, podrá también la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura ceder directamente, por precio inferior al de su valor urbanístico o con carácter gratuito, el uso temporal de terrenos a favor de Entidades o Instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro para destinarlo a usos de interés social que redunde en beneficio manifiesto del municipio.

3. La consideración de determinadas entidades o instituciones privadas como de interés público municipal requerirá la aprobación del órgano municipal competente

Artículo 5.3.6. Derecho de superficie.

1. La Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura podrá constituir el derecho de superficie, en terrenos propiedad del Ayuntamiento de Málaga o integrantes del patrimonio municipal del suelo con destino a la construcción de viviendas protegidas o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2. El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubieren fijado al constituirlo y se regirá por las disposiciones contenidas en este capítulo, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente, por las normas del derecho privado.

3. El procedimiento de constitución del derecho de superficie y el carácter oneroso o gratuito del mismo, se regirán por lo dispuesto en los artículos de esta Sección para los diversos supuestos.

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

Artículo 5.3.7. Derechos y obligaciones del superficiario.

1. El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo previsto, de conformidad con el artículo 173.1 y 2 de la LOUA.

2. El plazo del derecho de superficie concedido por la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura no podrá exceder del legalmente previsto.

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

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

CAPÍTULO CUARTO

TANTEO Y RETRACTO

Artículo 5.4.1. Delimitación de áreas de tanteo y retracto.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de planeamiento, incrementar el patrimonio municipal de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura podrá delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración Municipal.

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

3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.

4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con

el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas protegidas que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas.

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

Artículo 5.4.2. Procedimiento de delimitación.

1. La delimitación de las áreas a que se refiere el artículo anterior podrá efectuarse por el planeamiento urbanístico o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.

3. En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

Artículo 5.4.3. Obligaciones de los afectados.

1. Los propietarios de bienes incluidos en una de las áreas a que se refiere el artículo 5.4.1 de esta norma deberán notificar a la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días desde que se haya producido la notificación.

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

Artículo 5.4.4. Ejercicio del retracto.

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

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

Artículo 5.4.5. Caducidad de la notificación.

1. Los efectos de la notificación de la transmisión a la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe dicha transmisión.

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

Artículo 5.4.6. Pago del precio.

1. El precio podrá pagarse en metálico o mediante la entrega de terrenos de valor equivalente, si las partes así lo convienen.

2. Cuando el precio deba pagarse en distintos plazos, el incumplimiento por la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura de cualquiera de ellos dará derecho al acreedor a instar la resolución de la transmisión realizada a favor de aquella.

Artículo 5.4.7. Transmisiones sin notificación previa.

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

2. A tal efecto, la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura remitirá a los Registros de la Propiedad correspondientes copias

CAPÍTULO QUINTO

DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 5.5.1. Sobre el carácter de las determinaciones.

1. Es una determinación estructural, en cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

2. Se eximen de esta obligación a las áreas o sectores cuya densidad es inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideran aptas para la construcción de este tipo de viviendas, dado que el Plan general contiene reservas por encima del 30% de la edificabilidad residencial en su conjunto. Dicha exención queda recogida en las fichas respectivas.

Artículo 5.5.2. La calificación de Viviendas Protegidas.

En aquellos casos en los que el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas únicamente podrá destinarse el uso pormenorizado de vivienda protegida conforme a la normativa vigente en cada momento.

Artículo 5.5.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas.

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

1.1. El Plan Parcial en los sectores de suelo urbano o urbanizable sectorizado.

1.2. El Plan Especial o Estudio de Detalle en las áreas de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada remitida.

1.3. El Plan General en el suelo urbano no consolidado ordenado, pudiendo ser modificada dicha ubicación por el Estudio de Detalle.

2. El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada deberá especificar los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas protegidas. Plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento. A tal efecto, el plazo máximo para el inicio de la edificación de las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización; plazo que podrá ser prorrogado por idéntico período en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios

del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado este, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

3. De igual forma, los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones de los artículos 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

Artículo 5.5.4. Planes Especiales para la calificación de Viviendas Protegidas.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones o viviendas protegidas.

Artículo 5.5.5. Incremento de densidad para fomento de la Vivienda protegida.

Como medida de fomento se establece que el parámetro de densidad establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 5% por el planeamiento de desarrollo si la totalidad del incremento se destina a ampliar el número de viviendas protegidas establecidas de manera indicativa en las correspondientes fichas. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la LOUA. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida.

Artículo 5.5.6. El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de Viviendas Protegidas.

1. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en sectores y áreas de reforma interior con el uso característico residencial se materializará, preferentemente, en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas, debiendo en el seno del Proyecto de Reparcelación aplicarse el oportuno coeficiente de ponderación, que en ningún caso será superior al recogido en la correspondiente ficha reguladora.

2. Los Patrimonios Públicos de Suelo cederán gratuitamente suelo para la construcción de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler. En este caso, si las viviendas promovidas fueran enajenadas, el 15 por 100 del importe de la venta deberá ser reintegrado al Patrimonio Público correspondiente.

Artículo 5.5.7. Vinculación de la Calificación de Viviendas Protegidas.

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa Calificación Provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras.

2. En ningún caso podría producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

3. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística, conforme a las previsiones de los artículos 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

TÍTULO VI
REGULACIÓN DE LOS USOS Y SISTEMAS
CAPÍTULO PRIMERO
CONDICIONES GENERALES

Artículo 6.1.1. Definición.

1. Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General o su planeamiento de desarrollo. Serán de aplicación en la forma que para cada caso se establezca.

2. Se deberán cumplir, además de las condiciones antes dichas, las condiciones generales de la edificación y su entorno y cuantas otras, que correspondan a la regulación de la zona en que se encuentren, y que se establezcan en este Plan General.

3. En todo caso, los usos deberán satisfacer la normativa estatal, autonómica o estatal, que les fuera de aplicación, específicamente, en las zonas contiguas a la ribera del mar lo establecido en el artículo 14.3.5.1. En particular, todo uso deberá cumplir el Decreto 293/2009, de 7 de julio, que aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

4. Una Ordenanza Municipal de Aperturas desarrollará los aspectos concretos técnicos y de regulación de las Normas contenidas en este Título.

Artículo 6.1.2. Tipos de Usos.

En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, las regulaciones de zona, área o ámbito los tipifican con arreglo a los criterios siguientes:

1. Usos admisibles:

1.1. Uso global.

Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, zona o área de reparto, por ser el dominante de implantación mayoritaria en la pormenorización de usos que sea realizada con la ordenación.

Puede haber más de un uso global en un sector, en la proporción que fije en sus fichas el PGOU.

1.2. Uso pormenorizado.

Es aquel que caracteriza a las parcelas concretas, tanto por la asignación directa en suelo urbano, como por la zonificación de los planes de desarrollo, de una calificación u ordenanza específica.

1.3. Uso complementario (del uso global y del uso pormenorizado).

Es aquel que caracteriza a las dotaciones públicas, o no lucrativas, que por exigencias de la legislación urbanística o del Plan General haya de reservarse, o de hecho se reserven por el planeamiento, y para el que no se establece ninguna limitación. También son consideradas como tales las propiedades públicas igualmente destinadas a dotaciones.

1.4. Usos alternativos del uso global.

Son aquellos definidos en las fichas de las zonas, intercambiables entre sí como tales usos globales.

1.5. Usos compatibles del uso global.

Son aquellos de carácter lucrativo, que se pueden implantar en coexistencia con el uso global, hasta un máximo del 15% del techo edificable asignado al ámbito.

1.6. Usos alternativos del uso pormenorizado.

Son aquellos que pueden sustituir completamente al uso pormenorizado.

1.7. Usos compatibles del uso pormenorizado.

Son aquellos de carácter lucrativo, que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado por permitirlo así su ordenanza de aplicación, hasta un máximo del 50% del techo edificable asignado a la parcela.

2. Usos prohibidos.

Se consideran así aquellos usos que deben ser impedidos por las Normas de este Plan, o por las Ordenanzas de los Planes Parciales, al imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

Artículo 6.1.3. Regulación de los usos.

1. Usos obligados.

Son los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor. Para las edificaciones legalizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General se considerarán igualmente usos obligados los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor, siempre que no están prohibidos en el presente Plan General o, en su defecto, los usos característicos asignados a donde se ubiquen dichas edificaciones.

La autorización de un uso distinto del obligado estará sometida al procedimiento de modificación de uso establecido en estas Normas.

2. Usos provisionales.

Los que no estando prohibidos por estas Normas, se establezcan legalmente de manera temporal; para lo que será requisito indispensable que no requieran obras e instalaciones permanentes y que no dificulten la ejecución del Plan General. Un uso provisional podrá autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en la LOUA.

3. Usos fuera de ordenación.

Aquellos usos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, pero prohibidos en el mismo. Los usos fuera de ordenación están sometidos al régimen establecido en la LOUA y a las disposiciones transitorias de estas Normas.

4. Usos fuera de ordenanza.

Son aquellos usos preexistentes, que sin estar prohibidos por este PGOU, incumplen algunos de los elementos o parámetros regulados en este Título, por lo que no serán de aplicación las condiciones generales y particulares del Plan. No obstante serán exigibles la adaptación a estas Normas cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o sea exigible por la legislación sectorial de cualquiera de las Administraciones competentes.

5. Usos existentes o preexistentes.

Aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y cuando ello es preceptivo, posean licencia de apertura.

Artículo 6.1.4. Usos globales y pormenorizados.

1. El Plan General asigna en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado ordenado, la calificación o uso pormenorizado a cada parcela o manzana concreta.

2. El Plan General asigna, en las áreas de suelo urbano no consolidado remitido a algún tipo de planeamiento y sectores de suelo urbanizable sectorizado un uso global o varios usos alternativos de los siguientes:

Uso Característico	Uso Global	
Industrial	Productivo	Industrial Logístico Uso especial Empresarial
Terciario	Comercial Equipamiento	
Turístico	Hotelero	
Residencial	Residencial	Media Densidad Baja Densidad

Se establece igualmente la correspondencia entre uso característico definido en el artículo 17 de la LOUA, y uso global. A tal efecto en aquellos sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, cuyo uso global, según las correspondientes fichas del PGOU, sea el de "equipamiento comunitario" o el de "hotelero" deberán cumplir a efectos de reservas para dotaciones, respectivamente, los estándares mínimos previstos para el uso característico terciario y turístico en el artículo 17.1.2 apartados b) y c) de la LOUA.

3. Los planeamientos de desarrollo en estos ámbitos pormenorizarán los usos o calificaciones de las distintas parcelas o manzanas de la zonificación, teniendo en cuenta:

3.1. La compatibilidad respecto a los usos globales.

3.2. La proporción máxima del 15% de dichos usos compatibles.

3.3. Las ordenanzas de aplicación, impuestas en la ficha reguladora.

4. A tales efectos se considera admisible la siguiente compatibilidad de usos pormenorizados respecto a los usos globales, en los casos en que no se exprese la misma por el Plan, en las fichas reguladoras.

El uso residencial es compatible con todos los usos globales menos con el productivo industrial, productivo logístico, salvo expresión de lo contrario en la ficha reguladora.

El uso comercial es compatible con todos los usos globales.

Los usos pormenorizados productivos, en sus grados industrial y logístico (PROD 1, 2, 3 y 4, de la ordenanza), no son compatibles con ningún otro uso global distinto al productivo.

El uso productivo empresarial (PROD 5, de la ordenanza) es compatible con todos los usos globales, aunque no lo es con el residencial, cuando se dé con otros usos productivos.

Los usos de equipamiento y de zonas libres se consideran a estos efectos usos complementarios del uso global impuesto en la ficha.

Los coeficientes de homogeneización en las áreas de reparto serán siempre los establecidos en el PGOU, con independencia de los usos compatibles.

La compatibilidad de un uso respecto al global faculta a la aplicación en el sector de la ordenanza correspondiente a dicho uso, con independencia de las que incluya la ficha reguladora. En caso del residencial se aplicará la ordenanza mayoritaria de su entorno.

5. Aprobado el planeamiento de desarrollo, y por tanto su zonificación en los usos pormenorizados de sus ordenanzas de aplicación, sólo podrá solicitarse licencia de obras para dichos usos pormenorizados o sus usos alternativos o complementarios, y los usos compatibles de las ordenanzas que, como tales, no superen el 50% del techo edificable de la parcela o manzana.

Igualmente, en el caso de las parcelas de suelo urbano calificadas pormenorizada y directamente por el PGOU.

6. En suelo no urbanizable, el Plan General fija unas condiciones de uso, en los que se describen los usos admisibles por zonas, entendiéndose prohibidos los no admitidos expresamente. Dicha regulación se contiene en el Título XIV de estas normas.

7. En el caso de modificaciones del Plan General, para cambiar el uso global de un suelo urbanizable sectorizado, se asignará por el Ayuntamiento un nuevo coeficiente de ponderación similar al de zonas de igual ubicación, tipología y uso, decidiéndose al mismo tiempo si se mantiene el techo bruto del sector y por tanto se generan excesos o defectos de aprovechamiento, o bien disminuye o aumenta dicho techo para que no haya tales excesos ni defectos.

8. En el caso de modificaciones del Plan General para cambiar el uso global de suelos urbanos no consolidados remitidos a planeamiento de desarrollo, que son áreas de reparto independientes, el Ayuntamiento adaptará el techo bruto edificable a índices similares a otros existentes en el entorno con el mismo uso.

Artículo 6.1.5. Tipos de edificación a efectos de regulación de usos.

1. Edificio exclusivo.

Toda edificación dedicada a un uso determinado, y además, en las condiciones establecidas en este título, a otros usos, siempre que los mismos sean admisibles en la zonificación correspondiente y necesarios para el desarrollo del referido uso.

2. Edificio aislado.

Todo edificio exclusivo ubicado en una parcela cuya edificación e instalaciones mantengan una distancia mínima de separación a linderos público o privado regulada en la ordenanza correspondiente.

Artículo 6.1.6. Servidumbres.

Componen la servidumbre de los diferentes usos el conjunto de espacios libres que, por razón de su inmediación y vinculación a los mismos, no pueden ser edificados.

Dichas servidumbres no serán de aplicación a aquellas edificaciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General que, contando con la pertinente licencia municipal, sean conformes y compatibles con la ordenación y calificación de este Plan.

Artículo 6.1.7. Clases de usos.

A los efectos del presente Plan General los usos se clasifican según su función en los siguientes grupos:

1. Las zonas podrán ser destinadas a los siguientes usos:

1.1. Residencial.

a) Unifamiliar.

b) Plurifamiliar.

1.2. Productivo.

a) Industrial.

b) Logístico.

c) Empresarial (Terciario de Oficinas).

d) Usos especiales.

1.3. Servicios Terciarios.

a) Hospedaje u hotelero.

b) Recreativo.

c) Hostelería.

1.4. Comercio.

2. Los usos dotacionales podrán ser destinados a los siguientes usos:

Equipamiento comunitario.

a) Educativo.

b) Servicios de interés público y social:

- Cultural.

- Asistencia sanitaria.

- Bienestar social.

- Religioso.

- Cementerios.

- Tanatorio.

- Crematorio.

- Otros Servicios urbanos.

c) Deportivos.

d) Parques y jardines.

Transportes y comunicaciones:

a) Red viaria.

b) Aparcamientos.

c) Red ferroviaria.

d) Puerto.

e) Aeropuerto.

f) Servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

Artículo 6.1.8. Simultaneidad de usos.

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este título (con independencia de que un uso predomine sobre

los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

El uso de oficinas se considera terciario a los efectos de la compatibilidad de usos de cada calificación, si bien habrá de cumplir las condiciones que se regulan dentro del grupo productivo como empresarial.

CAPÍTULO SEGUNDO

USO RESIDENCIAL

Artículo 6.2.1. Definición y clases.

1. Uso residencial es el que sirve de alojamiento permanente a las personas.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

2.1. Residencia: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

A) Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a) Vivienda en edificación unifamiliar.

Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda, con acceso independiente y exclusivo.

b) Vivienda bifamiliar.

Es un caso particular de la unifamiliar, obtenida por adaptación de una unifamiliar preexistente, al menos con diez años de antelación a la solicitud de licencia, mediante su ampliación o modificación con el fin de obtener vivienda para los miembros de una misma familia. En ningún caso, esta modificación o ampliación para obtener una vivienda bifamiliar podrá sobrepasar el valor de los parámetros de ordenación y edificación propios de la parcela. El carácter mancomunado y no segregable de la parcela en estos casos habrá de hacerse constar en escritura pública.

c) Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva.

Todo edificio destinado a residencias familiares, con más de dos viviendas en régimen de propiedad territorial, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.

B) Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, se distinguen con independencia de la anterior clasificación:

a) Vivienda protegida.

Cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a los condicionamientos técnicos, jurídicos y económicos derivados del Régimen Jurídico de la Vivienda Protegida.

b) Vivienda libre.

Cuando no esté sometida a régimen específico de protección por el Estado o Comunidad Autónoma.

CAPÍTULO TERCERO

USO PRODUCTIVO

Artículo 6.3.1. Definición y agrupaciones.

1. Se denomina uso productivo a una categoría normativa que identifica, con carácter global general, un espacio dado por su capacidad para acoger a un conjunto de actividades empresariales dedicadas a la producción de bienes o a la prestación de servicios a otras empresas.

2. Según la naturaleza de la actividad, dentro del uso productivo se distinguen las siguientes agrupaciones básicas que pueden entenderse, bien como usos globales, si cualifican globalmente un sector de planeamiento o un polígono dado, o bien como usos pormenorizables dentro del uso productivo en los sectores en donde este se haya determinado como uso global:

A.1. Uso industrial. Son propias de esta agrupación las actividades manufactureras que suponen la producción de bienes y mercancías (epígrafes 2 a 4, CNAE-93), así como las actividades de producción, y apoyo a la producción, audiovisual (cine, video, televisión y radio (epígrafes 92.111 y 92.112, CNAE-93).

Se incluyen, asimismo, los talleres artesanales y los talleres de reparación de vehículos, de artículos personales y de bienes de uso doméstico, y también las empresas dedicadas al saneamiento público.

Se excluirán de esta agrupación aquellas actividades de la misma naturaleza que sean consideradas como usos especiales en la agrupación A.4.1 siguiente.

A.2. Uso logístico. Son propias de esta agrupación las actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías.

Se incluyen, asimismo, las actividades de transporte de mercancías y los servicios anejos que garantizan su funcionamiento. Además, se incluyen las actividades de exhibición y venta de vehículos de motor (automóviles, camiones, autobuses y similares, y caravanas).

Se excluirán de esta agrupación aquellas actividades de la misma naturaleza que sean consideradas como usos especiales en la agrupación A.4.2 siguiente.

A.3. Usos empresariales. Son propias de esta agrupación las actividades de servicios a las empresas dedicadas a la creación, manipulación, tratamiento y difusión de información y, en general, todas las incluidas en los epígrafes 65 a 74 de la CNAE-93.

A los efectos de esta normativa estas actividades se identifican, en general, con las que convencionalmente se incluyen en el llamado "terciario de oficinas". No obstante, aquellas actividades de este tipo que se ejerzan en la vivienda habitual como Despachos Profesionales se regularán según la normativa de la vivienda.

A.4. Usos especiales. Se trata de actividades que por su naturaleza son técnicamente incluibles en algunas de las agrupaciones anteriores, pero por presentar características altamente peculiares sobre requisitos de su propio espacio, o impactos sobre terceros, pueden exigir una regulación urbanística propia y diferenciada de la que se establece normalmente entre las tres agrupaciones anteriores.

A.4.1. Usos dimensional y ambientalmente especiales. Se refieren, en primer término, a aquellas actividades industriales o logísticas cuyas dimensiones y (o) la especificidad de su espacio construido reclaman enclaves propios individualizados al margen de cualquier ámbito de ordenación convencional compartido con otras empresas.

En segundo término, se incluyen aquí aquellas otras actividades como actividades especialmente molestas, insalubres, o que hayan sido señaladas como particularmente nocivas o peligrosas en la normativa municipal o autonómica correspondiente y por ello exijan localizaciones específicas, independientes de las de otras actividades, o un control de su proximidad con el ámbito de implantación de otros usos.

A.4.2. Usos de almacenaje y depósito al aire libre. Se refieren a aquellas actividades que no suponiendo problemas ambientales como los implicados en A.4.1, requieren principalmente espacios específicos al aire libre para el depósito, almacenaje o guarda de sus productos.

Son propias de este grupo las actividades de depósito de chatarra o de productos de deshecho, o destinados al reciclaje, y también las playas de guarda o depósito de materiales de construcción, de maquinaria o de vehículos, para uso o para la venta.

Artículo 6.3.2. Condiciones de compatibilidad ambiental.

1. Aquellas actividades consideradas en las normativas ambientales municipales y autonómicas como altamente contaminantes a través del aire, del agua o de los suelos, y

peligrosas para las personas o los bienes, solamente podrán ubicarse en enclaves específicos bajo las condiciones que dicha normativa determine en relación a distancias a otros usos, protección de sus bordes o requisitos de las infraestructuras, edificaciones e instalaciones.

2. El resto de actividades que comporten efectos contaminantes por emisión de polvo, humo, fluidos, ruidos, vibraciones o resplandores deberán sujetarse a los requisitos que señale al respecto la ordenanza ambiental municipal, o la normativa autonómica, sin perjuicio de las condiciones de implantación que se señalan en el artículo 6.3.3 de estas Normas.

Artículo 6.3.3. Condiciones de implantación de los usos productivos.

1. Las actividades empresariales (A3) y las de los usos industrial (A1) y logístico (A2) podrán implantarse en suelos ordenados comúnmente bajo la denominación de uso productivo como uso global general, con las condiciones de zonificación y pormenorización que el planeamiento de desarrollo considere necesarias o convenientes.

2. Podrán instalarse en edificios multiuso (aunque exclusivamente destinados a acoger diferentes actividades del uso productivo), aquellas incluidas en las agrupaciones A1, A2 y A3, con las siguientes exclusiones y condicionamientos.

Quedarán excluidos de esta posibilidad las que hayan sido señaladas como actividades altamente contaminantes o peligrosas por la normativa ambiental municipal y autonómica, según lo indicado en el punto 1 del art. 6.3.2 anterior.

Se excluirán, asimismo, aquellas indicadas en el punto 2 del art 6.3.2, que sobrepasen los umbrales admisibles de emisión que establezca la normativa ambiental municipal para este tipo de edificios. En todo caso, los talleres metálicos, cerrajería, carpintería y tintorería solamente podrán situarse en la planta baja de estos edificios.

3. Las actividades incluidas en los grupos A1, A2 y A3 podrán desarrollarse en unos espacios específicos, exclusivamente destinados a estos usos, que se denominan aquí minipolígonos.

Al igual que en los polígonos convencionales, cada uno de estos grupos de actividad pueden formar el uso global del minipolígono o bien puede combinarse en distintas mixturas cuando la denominación de uso productivo sea el uso global.

Las condiciones de ordenación se regulan en la Ordenanza de Zona, bajo el grado 1b y su desarrollo se realizará a través de un Estudio de Detalle, sin perjuicio de las indicaciones que pudiera establecer el Plan General para cada situación concreta o, en su caso, el Plan Parcial que los incluya en su ámbito.

4. La actividades pertenecientes a los grupos A.1, A.2 y A.3 podrán establecerse en planta baja de edificios cuyo uso principal sea distinto al uso productivo y la ordenanza de aplicación lo permita, siempre que cumplan las condiciones ambientales establecidas en estas Normas para los usos de que se trate y las siguientes:

a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.

b) Que no produzcan residuos que deban ser retirados pro empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).

c) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, ruido, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o bienes.

d) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.

e) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.

f) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones Legales de aplicación.

g) Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.

No obstante se excluye de esta posibilidad, debiendo situarse siempre en suelos destinados a uso productivo, o en edificio exclusivo los siguientes:

a) Talleres de carpintería metálica, de cerrajería y de carpintería de madera.

b) Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.

c) Lavado y engrase de vehículos a motor.

d) Talleres de reparaciones eléctricas.

e) Emisoras de radio.

En todo caso los locales que alberguen estas actividades toleradas deberán cumplir las siguientes condiciones:

4.1. Contar con acceso directo desde la vía o espacio público. En ningún caso se permitirá el acceso de vehículos a los locales, por lo que la anchura de sus accesos estará limitada a 1,40 metros.

4.2. Cuando se instalen en plantas inferiores a la baja deberán, con carácter general, estar vinculados a un local de planta baja con el que deberán tener una superficie de contacto de al menos 8 m² y permitir una fácil evacuación en caso de incendio. No obstante, las actividades de los grupos A1 y A3 deberán contar con sistemas de iluminación y ventilación natural (patio inglés u otros).

5. Las actividades de oficina corresponderán normalmente a las incluidas en la agrupación A3. Estas actividades podrán ubicarse como uso único o principal en edificios o suelos exclusivos destinados a este tipo de funciones, o bien como actividades complementarias asociadas a, o dependientes de, actividades de las agrupaciones A1 y A2, en los edificios o suelos destinados a esos usos. También podrán situarse en edificios independientes dentro de parcelas destinadas a un uso principal industrial o logístico, cuando se trate de una actividad funcional y organizativamente integrada con la actividad principal y ésta se incluya en los usos especiales o su superficie construida sea superior a 5.000 m².

6. Las oficinas podrán situarse en planta baja, inferiores a la baja y primera de edificación de uso residencial principal, cumpliendo las siguientes condiciones de acceso:

6.1. Contar con acceso directo desde vía o espacio público, desde los espacios comunes del edificio, o estar vinculadas a un local de planta baja con el que tengan una superficie de contacto de al menos 10 m².

6.2. Permitir la evacuación en caso de incendio de acuerdo con la normativa establecida a estos fines.

6.3. Contar con ventilación e iluminación natural.

7. Las oficinas podrán situarse en plantas de pisos de edificios de uso principal residencial, sujetas a las siguientes condiciones:

7.1. Disponer de autorización del propietario del inmueble.

7.2. Estar autorizada la implantación de locales destinados a actividades de oficina en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios.

7.3. Permitir la evacuación en caso de incendio de acuerdo con la normativa establecida a estos fines.

7.4. Que la compatibilidad de usos de la calificación lo permita.

8. Los despachos profesionales podrán instalarse en cualquier planta de edificios de viviendas y tener acceso desde sus elementos comunes, quedando regulados por la normativa del uso de viviendas.

9. Las actividades existentes incluíbles en la agrupación A1 y A2, mayores de 5.000 m²c, o las consideradas dentro de los usos especiales, A4, se regularán por lo establecido en la ordenanza Productivo 3. La implantación de nuevas actividades como las que aquí se indican requerirá la formulación de un Plan Especial acompañado de la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental, en el que se contemple:

9.1. La justificación de la idoneidad del emplazamiento y de su repercusión urbanística.

9.2. El impacto de la instalación sobre la red viaria de la movilidad y el aparcamiento.

9.3. El impacto visual de la instalación sobre el entorno, sea urbano o sea el espacio natural o rural.

9.4. El impacto sobre las redes de infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, saneamiento, red eléctrica y residuos.

9.5. La justificación del cumplimiento de las condiciones medioambientales exigidas en la normativa del Plan.

9.6. La viabilidad económica de la implantación.

9.7. En el caso de aquellos usos especiales de la categoría A4.1, caracterizados allí por su problemática ambiental se atenderá a las repercusiones de esos efectos problemáticos sobre el medioambiente o a los debidos a su peligrosidad sobre otros enclaves que puedan ser, previsiblemente, afectados por la implantación.

Artículo 6.3.4. Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles.

Se considera como un caso singular dentro del uso industrial y como tal será tratado.

Para autorizarse su instalación deberá tramitarse un "Plan Especial", en el que se garantice la resolución de las condiciones de accesibilidad, protección, impacto ambiental, etc., y se establezcan además los parámetros reguladores de las construcciones: separaciones, altura, etc., en relación a la zona en que se ubiquen. En ningún caso el índice de edificabilidad superará al de la zona en que se sitúe.

Al no ser un uso específicamente previsto en ninguna de las diferentes calificaciones de suelo, será discrecional para el Ayuntamiento la apreciación de la conveniencia u oportunidad de su instalación, y por consiguiente de la tramitación del Plan Especial referido en el párrafo anterior. Por ello, la denegación del trámite del Plan Especial, no dará lugar a ningún tipo de indemnización.

Para las zonas calificadas como MC o CTP la instalación solamente podría tramitarse si se sitúa en una manzana exclusiva, o en el extremo de una manzana, siempre y cuando se resuelva convenientemente la medianería con las edificaciones colindantes.

En el suelo no urbanizable, este tipo de instalaciones, se entienden incluidas dentro de la "ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicio y dotación y equipamientos públicos", por lo que podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 52 de la LOUA, previa la tramitación del Plan Especial de Actuación de Interés Público, según lo señalado en el artículo 14.1.13 y en la sección tercera del capítulo primero del título XIV del PGOU, en las siguientes zonas cuyo uso se considera admisible:

1. Suelos con pendientes mayores del 30%.
2. Áreas de Sensibilidad Paisajística.
3. Suelo Agrícola.

Por tal supuesto, no regirán más condiciones de la edificación que la separación a linderos de la parcela, que se fija en 10 metros la altura máxima de la edificación fijada en 7 metros y en 10 metros para el resto, y la condición de que las edificaciones habrán de armonizar con el paisaje en que se sitúen. Se establece para este caso una parcela mínima de 5.000 m².

CAPÍTULO CUARTO

USOS DE SERVICIOS TERCIARIOS Y COMERCIO

Artículo 6.4.1. Definición de servicios terciarios. Clases.

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

2. Incluido el uso empresarial o de oficinas en el capítulo anterior, se consideran aquí los siguientes usos pormenorizados terciarios distintos al de oficinas, denominados Servicios Terciarios.

- Hospedaje.
- Recreativo.
- Hostelería.

Artículo 6.4.2. Hospedaje.

1. Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias, etc.

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.), asimismo, totalmente independientes de las del resto del edificio.

3. Los edificios que mediante la tramitación de un Estudio de Detalle incrementaron hasta en un 20% su edificabilidad para el uso exclusivo hotelero no podrán modificar su uso, según lo previsto en estas normas, hasta que transcurra un mínimo de doce años desde que dio comienzo la actividad, lo cual se acreditará con la correspondiente licencia de apertura, y siempre previo acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en el que deberá justificarse la necesidad y viabilidad del cambio de uso. Además deberán cumplir con la normativa general de aplicación del nuevo uso solicitado.

Artículo 6.4.3. Recreativo.

Comprende:

1. Salones de recreativos y de juegos, así como bingos, casinos, etc. Estas actividades no podrán instalarse en edificios destinados total o parcialmente a uso educativo.
2. Locales de espectáculos, tales como cines, teatros, etc.
3. Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre, tales como plazas de toros, cines de verano, autocines, etc. Esta actividad solo podrá instalarse en parcela exclusiva.

Los apartados 1 y 2 de este grupo podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados independientemente del resto del edificio, así como instalaciones generales (luz, agua, teléfono ...), asimismo, totalmente independientes de los del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+2).

Artículo 6.4.4. Hostelería.

1. Comprende los cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiestas, etc.

2. Se distinguen:

2.1. Instalaciones sin actividad musical, o con ambientación musical con nivel de emisión inferior a 90 dB (A) de emisión, tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, marisquerías, hamburgueserías, cafés, pizzerías, etc.

No tendrá la consideración de actividad musical la instalación de un único aparato receptor de televisión sin conexión a instrumentos amplificadores externos y la instalación de hilo musical a través de conexión telefónica a un servicio general sin interrupciones ni publicidad y con un nivel de emisión inferior a 90 dB (A).

En las terrazas está prohibida la instalación de elementos acústicos externos o megafonía, así como la realización de actuaciones en vivo.

A las actividades audiovisuales que se desarrollen por medios de aparatos electrónicos, audiovisuales, de reproducción de video, de realidad virtual o de karaoke, le son de aplicación las mismas condiciones y límites que a las actividades con música.

2.2. Instalaciones con actividad musical: Instalaciones con actividad musical, tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, karaokes, tablaos, discotecas, salas de fiesta, etc.

3. El uso definido en el apartado 2.2 de este artículo será incompatible con el uso global residencial y de equipamiento, y por tanto, no podrá ejercerse esta actividad, en ninguna calificación pormenorizada incluida dentro de las zonas de suelo urbano o urbanizable con predominio de uso residencial, sanitario, docente o cultural de la zonificación acústica de este PGOU. En los suelos urbanizables que no tengan dicho uso global o no estén incluidos con tales usos en la zonificación acústica, será el Plan Parcial quien evaluará dicha incompatibilidad o el grado de la misma. En el caso de no indicarse se entenderá igualmente incompatible el uso definido en el apartado 2.2 de este artículo, con el uso global y los usos pormenorizados del sector.

Cuando la compatibilidad de usos del Plan Parcial del suelo urbanizable permitiera el uso de instalaciones con actividad musical, se tendrá en cuenta las siguientes limitaciones:

a) Bares musicales, pubs, disco-pubs, karaokes.

En edificios destinados a viviendas se permiten únicamente en locales de planta baja, siempre que los colindantes (laterales y superiores) tengan un uso distinto a vivienda.

La superficie útil del local será como mínimo de 100 m².

b) Tablaos, discotecas, salas de fiesta, etc.

Solo se permiten en edificios exclusivos y exentos.

En las terrazas está prohibida la instalación de elementos acústicos externos o megafonía, así como la realización de actuaciones en vivo.

A las actividades audiovisuales que se desarrollen por medios de aparatos electrónicos, audiovisuales, de reproducción de video, de realidad virtual o de karaoke, le son de aplicación las mismas condiciones y límites que a las actividades con música.

Artículo 6.4.5. Definición de comercio.

1. Se denomina comercio al servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos. A su vez, se entenderán específicamente incluidos en este grupo las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.

Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+2).

2. Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el apartado primero de este artículo, en edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse en planta baja y/o sótano.

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

3.1. En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de 6 m².

3.2. En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.

3.3. Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el párrafo primero del presente artículo, para no ser clasificadas como uso industrial, deberán cumplir además que:

El espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los 200 m² de superficie útil.

Artículo 6.4.6. Gran superficie comercial o centro comercial.

A los efectos de lo dispuesto en este Plan General, se considerará gran superficie comercial todo establecimiento

que cumpla los condicionantes determinados por la Ley en vigor de Comercio Interior de Andalucía.

Artículo 6.4.7. Instalación de grandes superficies comerciales.

La instalación o ampliación de una gran superficie comercial deberá obtener, previamente a la licencia de obras, la licencia de apertura correspondiente, con la documentación y trámite que determine la Ley vigente de Comercio Interior de Andalucía.

Artículo 6.4.8. Instalación de grandes superficies comerciales superiores a 10.000 m² de superficie de venta.

1. La instalación o ampliación de una gran superficie comercial, de superficie de venta (definida según la legislación vigente de Comercio Interior) superior a los 10.000 m², o de techo superior a los 12.000 m²c, necesitará la firma de un convenio con el Ayuntamiento, esté o no recogida en un plan urbanístico. Así mismo requerirá la tramitación de un Plan Especial si no estuviera recogida en algún planeamiento de desarrollo, con el contenido del punto 3 de este artículo.

2. En el convenio se incluirá, en todos los casos, la reversión de las plusvalías generadas por dicha calificación comercial con superficie de venta superior a los 10.000 m² o techo superior a los 12.000 m²c, que serán evaluadas por el Ayuntamiento, a favor de la mejora y modernización de las estructuras existentes en el municipio que se ven repercutidas por una instalación comercial de ese tamaño, con especial atención al centro histórico de la ciudad.

3. El Plan Especial, o el planeamiento que contenga la superficie comercial mencionada, contendrá, además de las especificaciones de la Ley del suelo y del Plan General, la documentación que permita valorar la adecuación de la instalación solicitada a los usos del suelo previstos en el planeamiento urbanístico y territorial en vigor, así como calcular su impacto sobre el viario general y local, ordenar ambos en función de dichos usos y de los tráficos previstos, garantizar su accesibilidad en transporte privado y público y la disponibilidad de aparcamientos en proporción superior a una plaza por cada 25 m² de techo comercial, e inferior a una plaza por cada 15 m², igualmente de techo comercial. Los aparcamientos se dispondrán fundamentalmente subterráneos; los que se dispongan en superficie deberán estar convenientemente arbolados y ajardinados.

4. Este Plan Especial puede ser sustituido por el planeamiento que le corresponda a los suelos en el PGOU, siempre que incluya la documentación descrita en el apartado anterior, estudiada para el uso comercial con la intensidad y extensión que se solicita.

5. No se podrá realizar ninguna modificación del Plan General para cambiar los usos global o pormenorizado, o sus intensidades, que incluya o amplíe un comercial mayor de 10.000 m² de superficie de venta o de techo mayor de 12.000 m²c, sin realizar un estudio de evaluación de impacto territorial que incluya:

- Evaluación de la localización elegida en relación con otras alternativas que pudieran plantearse.

- Compatibilidad entre la implantación prevista y los objetivos del PGOU.

- Coordinación con otras actuaciones en la zona con incidencia sobre la ordenación del territorio.

- Condiciones de accesibilidad en una gama lo más amplia posible de medios de transporte.

La Modificación del Plan General con dicho contenido no podrá aprobarse sin la firma del convenio previo, y sin aprobarse simultáneamente con el Plan Especial, descritos en apartados anteriores.

Artículo 6.4.9. Recreativo.

Comprende:

1. Salones de recreativos y de juegos, así como bingos, caninos, etc. Estas actividades no podrán instalarse en edificios destinados total o parcialmente a uso recreativo.

2. Locales de espectáculos, tales como cines, teatros, etc.

3. Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre, tales como plazas de toros, cines de verano, autocines, auditorios, etc. Esta actividad sólo podrá instalarse en parcela exclusiva.

Los apartados a) y b) de este grupo podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados independiente del resto del edificio, así como instalaciones generales (luz, agua, teléfono ...), asimismo, totalmente independientes de los del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+2).

CAPÍTULO QUINTO

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 6.5.1. Definición y clases.

1. Se define como uso de equipamiento comunitario el que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento.

2. A efectos de su regulación pormenorizada se definen:

2.1. Educativo.

Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, universidades, etc.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

a) Las guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años).

a.1. En edificios educativos y/o religiosos, exclusivos.

a.2. En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante y primera.

b) Los centros escolares, academias, centros universitarios:

b.1. En edificios educativos exclusivos.

b.2. En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 200 m² de Sc.

c) Las academias de baile, danza o similares.

c.1. En edificios educativos exclusivos.

c.2. En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

2.2. Servicios de interés público y social (SIPS).

Los que se destinan a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales.

a) Cultural.

Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc.) y las actividades socioculturales y de relación (centros de asociaciones, agrupaciones, cívico-sociales, peñas, cofradías, centros parroquiales, etc.).

Las actividades de este grupo que contengan instalaciones clasificables dentro de hostelería, se consideraran designadas en este.

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades socioculturales y de relación sólo podrán ejercerse en planta por debajo de la tercera (incluida), con vías de evacuación adecuadas, independientes de las del resto del edificio.

b) Uso de asistencia sanitaria.

Que comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, centros de salud, ambulatorios, etc.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- En edificio sanitario exclusivo.

- En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

c) Bienestar social.

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos, residencias de estudiantes y residencias infantiles u otras similares).

c.1. Estas actividades solo podrán desarrollarse:

- En edificio exclusivo.

- En edificios destinados a viviendas, únicamente en planta baja y/o primera, con elementos de evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio.

- En edificio educativo o religioso, exclusivos, únicamente en planta baja, primera y segunda.

c.2. Para ser considerada equipamiento comunitario deberá ser reconocida legalmente la actividad, con las autorizaciones precisas de las Administraciones competentes.

d) Religioso.

Que comprende los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, etc.).

En edificios destinados total o parcialmente a vivienda, sólo podrán ejercerse actividades comprendidas en este grupo en planta baja.

e) Otros servicios urbanos.

Mediante los que se cubren los servicios de protección y salvaguarda de los bienes y personas (bomberos, policía, guardia civil, prisiones, centros tutelares de menores u otros similares), servicios dedicados a telefonía (centrales de telefonía) y energía eléctrica (centro de transformación media y alta tensión). Se incluyen también en este grupo el acuartelamiento de los cuerpos armados de la Defensa. La Base Aérea, dado su relación fundamental con el transporte aéreo se califica como Sistema General de Transporte y Comunicaciones.

f) Cementerios.

Mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos. Su implantación requerirá la calificación específica para este uso por el Plan General, debiéndose cumplir todos los requerimientos del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

g) Tanatorios.

Establecimiento funerario con los servicios adecuados para la permanencia y exposición del cadáver hasta la celebración del sepelio y, en su caso, para la realización de prácticas de sanidad mortuoria.

Solo se podrán establecer en edificio exclusivo y exento, en suelos con calificación de uso Productivo Industrial o Logístico y la distancia a parcelas con cualquier otra calificación de las previstas en el PGOU, no será inferior a doscientos cincuenta metros, Igual distancia habrá de mantenerse respecto a usos no productivos (comerciales o de otro tipo), implantados en una calificación de uso Productivo Industrial o Logístico, por haberlo así permitido en algún momento la ordenanza de aplicación.

h) Crematorios.

Conjunto de instalaciones destinadas a la cremación o incineración de cadáveres y restos humanos o cadavéricos.

Su implantación requerirá la calificación específica para este uso por el Plan General, mediante la oportuna Modificación del PGOU, no pudiendo estar, ningún caso, a menos de 1 km de cualquier uso no productivo industrial, y debiéndose cumplir todos los requerimientos del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

2.3. Deportivo.

Que comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, vestuarios, residencia de deportistas, aulas de enseñanza deportiva, u otras que tengan este carácter complementario).

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse actividades de este grupo en plantas sótano y baja. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 250 m² de superficie construida.

CAPÍTULO SEXTO

PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

Artículo 6.6.1. Definición y clases.

1. Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, que tienen por objeto:

- Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
- Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.
- Proteger y aislar las vías de tránsito rápido.
- Desarrollar juegos infantiles.
- Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.
- Obtención mejores condiciones estéticas de la ciudad.
- Cualquier otra finalidad análoga.

2. A los efectos de su regulación pormenorizada se distinguen:

2.1. Parque urbano.

Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a la mejora de la salubridad y la calidad ambiental.

Jardín.

Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno.

Área ajardinada.

Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Artículo 6.6.2. Condiciones de aplicación.

El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo favorable de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento competentes en materia de medio ambiente relativo a la no repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales

Artículo 6.6.3. Parques urbanos y jardines.

1. En los parques de superficie superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, además del uso como zona verde se admiten los deportivos, sociales y de aparcamiento con las siguientes restricciones:

1.1. La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al diez por ciento (10 por 100) de la extensión total del parque.

1.2. En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al veinticinco por ciento (25 por 100).

La construcción de estas instalaciones requerirá la redacción de un Proyecto de Obras de iniciativa municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar la adecuación de las instalaciones con el carácter ambiental del parque o jardín. Este proyecto contendrá memoria justificativa y plano de ordenación. La altura de los edificios no podrá superar, en cualquier caso, las dos plantas y ocho metros de altura.

2. En los parques de superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados sólo se admite además del uso como zona verde o espacio libre, el de aparcamiento, que tampoco podrá superar el 10% de ocupación.

No obstante, a criterio municipal se permitirá, en su caso, justificadamente, la disposición de instalaciones vinculadas al

uso y mantenimiento de las zonas verdes, con una ocupación máxima del 10% de la extensión total del jardín, debiendo redactarse a tal efecto Proyecto de Obras de Urbanización de iniciativa municipal que garantice el adecuamiento de las instalaciones con el carácter ambiental de los jardines. Dichas instalaciones no podrán tener más de una planta y cinco metros de altura.

Artículo 6.6.4. Ordenación de espacios libres y jardines

Los proyectos correspondientes definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada.

Se adoptarán los siguientes criterios:

1. Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.

2. La elección de las especies plantadas serán adecuadas al clima de la ciudad evitándose que por su inadaptación se produzca un sobre coste en la conservación de las mismas.

3. La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.

4. Deberán integrarse carriles bici que recorran la zona verde y en conexión con los del resto de la ciudad, no siendo excusa la inexistencia de éstos para tal integración.

5. Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.

6. Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.

7. El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

8. Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.

9. Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.

Artículo 6.6.5. Servidumbres.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

CAPÍTULO SÉPTIMO

APARCAMIENTOS

Artículo 6.7.1. Definición.

1. Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones destinadas al estacionamiento temporal de vehículos.

Artículo 6.7.2. Condiciones de aplicación

1. Podrán autorizarse en edificios exclusivos previa petición justificada, que analice adecuadamente su incidencia en el tráfico y prevea su régimen de explotación.

2. La autorización municipal estará condicionada al informe favorable de un estudio que habrá de presentarse del posible efecto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Igualmente se condicionará a la existencia real del déficit a paliar.

Artículo 6.7.3. Reservas de espacios para aparcamientos.

1. En suelo urbano consolidado las reservas de aparcamientos serán las correspondientes a los usos, según define el artículo 6.7.4 siguiente.

2. En suelo urbano no consolidado:

En el interior de las parcelas: Las reservas dispuestas en el artículo 6.7.4.

Anejas a la red viaria:

- Suelos de nuevo desarrollo de menos de 10.000 m² de superficie: 0,5 plazas/100 m²c.

- Suelos de nuevo desarrollo de más de 10.000 m² de superficie: 0,5-1 plaza/100 m²c.

En las áreas de reforma interior y en los suelos, donde el grado de ocupación de la edificación haga inviable el cumplimiento de los estándares anteriores, lo que se justificará adecuadamente en el instrumento de desarrollo, se dispondrán anejas a la red viaria las plazas que permitiera la ordenación que se efectúe.

3. En suelo urbanizable:

- En el interior de las parcelas: 1,5 plazas/100 m²c.

- Anejas a la red viaria: 0,5-1 plaza/100 m²c.

4. Para las viviendas protegidas, la dotación mínima de aparcamientos en el interior de las parcelas será de una plaza por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa, sin perjuicio de que, cuando razones urbanísticas o de otra naturaleza lo aconsejen, se exija motivadamente, el mismo estándar de aparcamiento de las viviendas que no tengan tal calificación de públicas. En el exterior la reserva será la que corresponda según la superficie de los suelos donde se ubiquen.

5. Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, y los Planes Especiales si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever además suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad de otros usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de este artículo y el siguiente, de manera que se aseguren espacios suficientes para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de dichos usos y su intensidad

6. Los Planes Parciales para uso productivo establecerán, por encima de las anteriores regulaciones, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, tráilers u otros medios de transporte previsibles de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de estos. Todo ello, según su propia normativa, recogida en el Título XII de este PGOU.

En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamientos se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de una plaza por cada 100 m² de techo.

Artículo 6.7.4. Reservas de aparcamiento por usos.

1. Para los edificios de nueva planta deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento fuera de la calzada que se regulan en el apartado siguiente.

Dichas plazas podrán disponerse bien en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar o en solares a una distancia no mayor de 300 metros cuya propiedad se acreditará debidamente para obtener licencia.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

Para uso de vivienda las siguientes, computadas por cada 100 m²c, incluidas zonas comunes, o por vivienda, según resulte más restrictivo:

- Calificaciones OA1, CJ, CTP, UAD, UAS: 1,5 plazas.
- Calificaciones OA2 y MC, con $le < 4m^2c/m^2s$: 1,5 plazas.
- Calificaciones OA2 y MC, con $4m^2c/m^2s < le < 5m^2c/m^2s$: 1,2 plazas.
- Calificaciones OA2 y MC, con $le > 5m^2c/m^2s$: 1 plaza.

Dicha escala del estándar tiene en cuenta las dificultades que pueda haber para la ubicación en sótano del número de plaza exigibles en las zonas de mayor edificabilidad. El objetivo es no superar las dos plantas de sótano, como regla general, para no afectar excesivamente a las condiciones hidrogeológicas de los suelos, ni crear servidumbres en el subsuelo más allá de lo imprescindible, ni incrementar innecesariamente el coste constructivo o las dificultades de construcción y funcionamiento del propio aparcamiento.

En las zonas de Ciudad Histórica las reservas mínimas serán las indicadas por su propio planeamiento, y con sus propias condiciones. Si no estuvieran fijadas, la reserva mínima será de una plaza, computada de igual forma al párrafo anterior.

Para las viviendas protegidas, la dotación mínima será de una plaza por cada 100 m² construidos de vivienda, incluidas zonas comunes, sin perjuicio de que, cuando razones urbanísticas o de otra naturaleza lo aconsejen, se exija motivadamente, el mismo estándar de aparcamiento de las viviendas que no tengan tal calificación de públicas.

Solo se eximirán de esta obligación de disponer de aparcamiento o garaje, ya sea en subsuelo o en superficie, aquellos solares de Suelo Urbano situados en zonas consolidadas por la edificación en los que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

a) Los que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 300 m².

b) Los que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 metros.

c) Los que tengan su frente de fachada inferior a 6 metros.

Las parcelas de Suelo Urbano en las que concurren alguna de estas circunstancias pero que sean consecuencia de nueva parcelación, habrán de hacer su previsión de aparcamientos en unidades zonales contiguas a las viviendas y en la proporción establecida en este apartado.

Para todo otro uso diferente del de vivienda se hará la previsión de plazas correspondiente al uso obligado en proyecto, y en cualquier caso la dotación mínima será de 1 plaza por cada 50 m² de oficina, por cada 25 m² de techo comercial de establecimiento >2.500 m² y por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento <2.500 m². El número máximo de plazas será de una plaza por cada 15 m²c.

Los estudios de tráfico que deban hacerse para la autorización de una gran superficie comercial tendrán en cuanto para sus flujos el número de plazas que se dispongan.

Por industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso productivo, una plaza por cada 80 m² de superficie industrial y una plaza cada 80 m² de uso logístico, con las condiciones del artículo 12.2.41.

Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos:

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

Hoteles y residencias. Las reservas mínimas serán las siguientes:

a) Instalaciones de 5 estrellas: Una plaza por cada 3 habitaciones.

b) Instalaciones de 4 estrellas: Una plaza por cada 4 habitaciones.

c) Instalaciones de 3 estrellas: Una plaza por cada 5 habitaciones.

d) Instalaciones de 2 o menos estrellas: Una plaza por cada 6 habitaciones.

Clínicas, sanatorios y hospitales: Una plaza por cada 2 camas, o cada 50 m² construidos.

Bibliotecas, galerías de arte y museos públicos: Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 metros en establecimientos de más de 1.600 m².

Centros de mercancías: Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa.

Tanatorios: Una plaza cada 25 m², con un mínimo de 20 plazas.

3. Lo dispuesto en los anteriores apartados es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.

4. En caso de edificios destinados a diversos usos, el número mínimo de plazas de aparcamiento se determinará en función del número de plazas asignado a cada uno de los usos.

CAPÍTULO OCTAVO

SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.8.1. Clases de dotaciones.

1. La red de dotaciones de este municipio está constituida por el suelo, las edificaciones y las instalaciones públicas o privadas que el Plan General o sus instrumentos de desarrollo califiquen para alguno de los usos globales o pormenorizados que tengan carácter dotacional.

2. Las dotaciones pueden ser públicas, denominadas sistemas, o privadas, distinguiéndose:

- 2.1. Sistemas generales.
- 2.2. Sistemas locales.
- 2.3. Dotaciones privadas.

Artículo 6.8.2. Sistemas generales y sistemas locales.

1. El presente Plan General, en sus contenidos de ordenación pormenorizada y en el planeamiento que lo desarrolle, complementará la estructura de articulación territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante el señalamiento y definición en los ámbitos espaciales que correspondan de los sistemas locales.

2. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

3. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura de articulación territorial y urbana establecida en ese Plan General de conformidad con los siguientes criterios:

- 3.1. Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.
- 3.2. Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.
- 3.3. Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.
4. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.

5. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales y locales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Capítulo Quinto del presente Título (regulación del uso dotacional); Título IX. (Normas de protección del medio natural y urbano); y Capítulo Decimocuarto del Título XII (Ordenanza del suelo urbano: Zona de

Equipamiento). Estas condiciones se respetarán, en todo caso, por los Planes Especiales y por los correspondientes Proyectos Técnicos y de Urbanización que, para la ejecución de dichos elementos, puedan formularse.

Artículo 6.8.3. Usos compatibles de interés público y social.

1. En los suelos calificados de viario, zonas verdes y espacios libres, se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas, otros usos públicos de interés público y social y aparcamientos. Tal y como especifica el artículo 6.6.3 de este PGOU.

El Ayuntamiento titular de los mismos, podrá desafectar el subsuelo a partir de la cota -1,3 metros descendente, para adscribirlo como bien patrimonial del Ayuntamiento o de la forma específica al Patrimonio Municipal del Suelo, según disponga el acuerdo de adscripción, con destino a aparcamiento privado, lo que originará que en el plano vertical coexista suelo y subsuelo con distinta naturaleza jurídica, situación que se formalizará, bien mediante la construcción de un Complejo Inmobiliario, bien mediante la segregación de volúmenes en el plano vertical, y todo ello siempre se garantice:

- No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el caso de que esté consolidada.
- Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.
- Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.
- Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

Con independencia de la existencia de razones de conveniencia u oportunidad que aconsejen la desafectación, el subsuelo existente bajo la indicada clase de suelo podrá destinarse en todo caso a uso de aparcamiento.

A partir de la cota +/-0 vertical ascendente se podrán construir en tales suelos aquellas instalaciones imprescindibles para el buen funcionamiento del aparcamiento que se construya.

2. En los suelos calificados de equipamiento se admitirán, igualmente, otros usos públicos de interés público y social y aparcamientos, siendo preceptivo, igualmente, cuando el uso no sea el de aparcamiento de vehículos, la redacción de un Plan Especial. A tal efecto para el citado uso de aparcamientos, la segregación o división vertical será como mínimo la cota -1 descendente, salvo que procediese la cota +/-0, según se considere técnicamente.

Artículo 6.8.4. Implantación efectiva del uso dotacional.

1. Cuando el Ayuntamiento así lo estime, en atención a las necesidades de cada zona, podrán implantarse equipamientos sociales en suelos calificados de sistemas locales educativo o deportivos, y viceversa sin que ello implique la necesidad de tramitar modificación de elementos del Plan General.

2. Los suelos de sistemas locales calificados de equipamiento comunitario podrán ser igualmente cedidos a particulares o instituciones privadas de acuerdo con la legislación urbanística y de bienes de las Entidades Locales vigente, con la finalidad de garantizar la prestación del servicio de interés público previsto en el planeamiento, siempre que dicho equipamiento no haya sido implantado, ni esté prevista su implantación a medio o corto plazo por ningún organismo público, y siempre que se destinen a equipamiento deportivo o alguno de los usos establecidos para el Sistema Local de "Equipamientos y Servicios Públicos" en estas normas.

SECCIÓN 2.ª SISTEMAS GENERALES

Artículo 6.8.5. Definición y clases.

1. Constituyen los sistemas generales del municipio de Málaga el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen con destino dotacional público para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en el uso global dotacional por formar parte de la estructura general y orgánica del territorio, que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantice la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Málaga el Plan General.

2. El presente Plan General, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales, tanto de interés Territorial como de interés Municipal.

- Sistema General de Comunicaciones y Transportes.
- Sistema General de Espacios Libres.
- Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos.
- Sistema General de Infraestructuras Urbanas.

3. Los sistemas generales propuestos por el PGOU como "Sistema General Indicativo", "SG-I", en el ámbito de las competencias del Estado y de la Comunidad Autónoma, tienen carácter de sugerencia para la Administración competente, no suponiendo en ningún caso afección sobre el régimen de suelo o vinculación para la citada Administración, y será la Administración competente la que establezca los trazados, localización y características de los mismos.

Artículo 6.8.6. Tipos de Sistemas Generales.

En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, estos podrán ser de los siguientes tipos.

1. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional, denominados "Sistemas Generales de Interés Territorial (SGIT)".
2. Sistemas Generales de Interés Municipal.

Artículo 6.8.7. Sistemas Generales de Interés Territorial (SGIT).

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Territorial los Sistemas de Cohesión Territorial definidos en la memoria y el Título III de la Normativa del POTAUM, y que figuran en el Plano P.1.1, dentro del sistema de articulación territorial de la aglomeración urbana de Málaga. A su vez se clasifican en:

Sistema de Comunicaciones y Transportes, constituido por el suelo, las infraestructuras y las instalaciones destinadas a permitir el desplazamiento de las personas y las mercancías y las operaciones complementarias necesarias para ello, que según el artículo 31 de la normativa del POTAUM, está compuesto por las siguientes redes y nodos:

- a.1. Red ferroviaria (conexiones exteriores/altas prestaciones y conexiones de cercanías).
- a.2. Red de Metro (4 líneas).
- a.3. Red viaria (conexiones exteriores, enlaces y conexiones metropolitanas).
- a.4. Aeropuerto Internacional de Málaga.
- a.5. Puerto de Málaga.
- a.6. Sistema de transportes de viajeros y mercancías (nodos de transporte y Centro de Transportes de Mercancías y su ampliación).

Sistema de Espacios Libres de Carácter Metropolitano, de uso público, que comprende los terrenos destinados por el POTAUM al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad del conjunto de la aglomeración, que según el artículo 53 de su normativa, está compuesto por:

- b.1. Corredor litoral.
- b.2. Itinerarios recreativos (corredores sierra-litoral y vías de carácter recreativo).
- b.3. Parques metropolitanos.

Sistema de Equipamientos de Carácter Metropolitano, constituido por el suelo, las construcciones y las instalaciones

destinados a prestar los servicios públicos de carácter metropolitano a los ciudadanos, y los relacionados con la educación, la cultura, la sanidad, la atención social, la administración de justicia o la práctica del deporte, entre otros y que según el artículo 64 de la normativa del POTAUM está compuesto por:

c.1. Los equipamientos metropolitanos existentes (identificados en la Memoria de Ordenación del POTAUM, en su capítulo 5.2.3).

c.2. Los que se ubiquen en los Ámbitos Preferentes para la Localización de Equipamientos Metropolitanos (señalados en el Plano de Ordenación General del POTAUM).

2. Las determinaciones de los distintos Sistemas de Cohesión Territorial se regulan conforme a lo establecido en el Título III del POTAUM, justificándose el PGOU, ya sea en su memoria de Ordenación y/o planimetría, según proceda, sus determinaciones respecto de los ámbitos afectados por los Sistemas de Cohesión Territorial definidos en el POTAUM, justificando o modificando sus determinaciones según proceda.

3. La gestión y ejecución de los Sistemas de Cohesión Territorial definidos en el POTAUM se realizará bien por cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística a través del planeamiento urbanístico general, si así se recogiera expresamente en el presente el Plan General, bien mediante planes de ordenación intermunicipal que pudieran formularse conforme a las previsiones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; o mediante planes especiales para delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Autonómico de Suelo o para el desarrollo directo de actuaciones previstas por el POTAUM, conforme al artículo 14.2.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; o, en su caso, mediante los procedimientos o instrumentos previstos en la Ley 1/1994, de 11 de enero.

Artículo 6.8.8. Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio que, en función de su clase, pueda asumir funciones supramunicipales o existir más de uno de características similares en el municipio o en un núcleo urbano.

Se clasifican en:

- Sistema General de Comunicaciones y Transportes.
- Sistema General de Espacios Libres.
- Sistema General de Equipamientos.
- Sistema General de Infraestructuras Urbanas.

2. Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.

3. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales de Interés Municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

4. El municipio utilizará los instrumentos previstos en la LOUA, en los términos que se establecen en el presente Plan General, para sufragar los costes de ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipales de su competencia, en condiciones que garanticen la justa distribución de los mismos entre los directamente beneficiados por la actividad urbanística.

Artículo 6.8.9. Identificación.

Los Sistemas Generales definidos por el Plan General se delimitan funcionalmente en los Planos de Ordenación Estructural [(P.1.1 Clasificación del Suelo y Sistemas Generales, P.1.3.0. Usos Globales y Sistemas generales) y con las siglas "SG" en los de Ordenación General (P.2.1. Calificación, Usos y Sistemas, y P.2.9. Alineaciones y Alturas (y Rasantes)]. Los Sistemas Generales que hayan de adquirirse por la Administración actuante se adscriben a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

SISTEMAS GENERALES	
	S. G. DE INTERÉS TERRITORIAL
	S. G. MUNICIPAL
	S. G. ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	S. G. ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
	S. G. ADSCRITO AL SUELO NO URBANIZABLE
	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS
	S. G. DE ESPACIOS LIBRES
	S. G. DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES
	RED VIARIA
	SISTEMAS
	SISTEMA G. METROPOLITANO LINEA DE METRO
	S. G. EN SUBSUELO
	S. G. DE INFRAESTRUCTURAS
	SOLUCIÓN INDICATIVA. EN CASO DE EJECUTARSE ALGUNA ACTUACIÓN LA DETERMINARÁ Y APROBARÁ EL ORGANISMO TITULAR DE LA VÍA

Artículo 6.8.10. Regulación de los Sistemas Generales.

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales de Interés Municipal se establece por el presente Plan General. Sin perjuicio de lo anterior, podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada. Con independencia de que su redacción estuviera o no prevista.

2. La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general conlleva a un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en el modelo de ordenación urbanística por el que se opta.

3. Será obligatoria la formulación de Plan Especial para la ordenación, regulación y ejecución de los sistemas generales que expresamente se indica en estas Normas. El desarrollo de los restantes sistemas generales o elementos de los mismos se efectuará directamente sin necesidad de figura de planeamiento de desarrollo, mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica, de acuerdo con lo que al respecto establezca el Plan General.

No obstante, el Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de que la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales se efectúe mediante Plan Especial, cuando sea preciso reajustar las reservas de suelo previstas en el Plan General o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato.

4. Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

5. Hasta tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el apartado anterior, y salvo indicación en contra de estas Normas, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva

planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones del Plan y se sujetará a las normas del apartado 2 de este artículo, en especial, a las calificaciones de suelo, edificabilidad y demás condiciones vinculantes que el Plan establece.

6. No obstante lo anterior, el Plan General contiene, respecto a determinados elementos de los sistemas generales, las oportunas previsiones en orden a su ejecución que deberán ser respetadas por el Plan Parcial o Especial que, en su caso y de acuerdo a lo previsto en la ficha correspondiente, deba formularse para su regulación pormenorizada y desarrollo.

7. En todo caso, podrán redactarse Planes Especiales que tengan por objeto no sólo la regulación pormenorizada de los sistemas generales sino, además, el establecimiento de las medidas de protección adecuadas a su naturaleza.

8. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de obras.

9. Los proyectos que desarrollen Sistemas Generales de Interés Supramunicipal Regional podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

Artículo 6.8.11. Clasificación del suelo y adscripción de los Sistemas Generales.

El presente Plan General, para los sistemas generales tanto de interés municipal como aquellos otros que tengan carácter o Interés Territorial, de conformidad con lo establecido en los artículos 1.2.3 y 1.2.4 de la presente normativa, establece en los planos P.2.1 la correspondiente adscripción a alguna de las categorías de suelo (Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y el Suelo No Urbanizable) a los efectos de su obtención, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 44 de la LOUA.

Quedan excluidos de tal adscripción los suelos que, habiéndose calificado como Sistema General, formen parte del dominio público hidráulico y de su zona de servidumbre, cuya clasificación es la de Suelo No urbanizable de Especial Protección. por Legislación Específica.

Artículo 6.8.12. Titularidad y régimen urbanístico de los Sistemas Generales.

La regulación de la titularidad y régimen urbanístico de los Sistemas Generales será la que determina la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 6.8.13. Formas de obtención de los suelos para Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales de Interés Municipal se obtienen por cesión obligatoria y gratuita a través de la resolución de los correspondientes expedientes reparcelatorios, transferencia de aprovechamientos, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, reserva de aprovechamiento, ocupación directa, mutación demanial o expropiación en función del tipo de gestión determinado por el Plan, adscribiéndolos al dominio público, afectos al uso determinado por el presente Plan General.

2. Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por el presente Plan General o los Planes de Sectorización como Sistemas Generales de Interés Municipal y cuya obtención esté prevista (identificados con el calificativo de zona) deberán, en ejecución de aquellos, pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.

3. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los suelos afectados por redes o instalaciones del Sistema General de Infraestructuras sobre los que se puedan constituir servidumbres, no resultando, por tanto, necesaria su titularidad para la prestación del servicio.

4. El presente Plan General prevé la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:

4.1. Cuando estén 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 y ocupación directa.

4.2. Cuando no estén incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, y si adscritos a áreas de reparto, mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución y en su defecto mediante expropiación u ocupación directa.

4.3. En cualquiera de los supuestos anteriores mediante acuerdo de adquisición o permuta.

5. Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales de forma anticipada.

6. Los Planes de Sectorización preverán la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal, incluyéndolos o adscribiéndose a las áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución que delimiten.

7. A efectos expropiatorios la calificación del suelo como Sistema General conlleva la declaración de utilidad pública de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

La declaración concreta de necesidad de ocupación de bienes o derechos estrictamente indispensables para el fin de la expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales no incluidos en o adscritos a un sector o unidad de ejecución, se concretará en el instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución, por el procedimiento previsto en la legislación que le sea de aplicación.

8. Los suelos destinados a sistemas generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o Interés Territorial o singular se podrán obtener por cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística a través del planeamiento urbanístico general o, en su caso, mediante los procedimientos o instrumentos previstos en la Ley 1/1994, de 11 de enero. Este PGOU incluye los previstos a obtener por compensación en las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable, como SGIT y la sigla de la Zona.

Artículo 6.8.14. Ocupación directa de los suelos de Sistemas Generales.

La ocupación directa de los suelos de sistemas generales de interés municipal se regulará por lo establecido en los artículos 140, 141 y 142 de la LOUA.

Artículo 6.8.15. Indemnizaciones derivadas de la ocupación o cesión de los suelos de Sistemas Generales.

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, se considerarán a todos los efectos gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución al que se adscriban los suelos de sistemas generales, los derivados de las indemnizaciones que procedan en favor de sus propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes sobre aquellos, así como el realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

2. En el supuesto de que el Ayuntamiento hubiera procedido previamente a la ocupación directa o expropiación de los suelos de sistemas generales, las indemnizaciones que hubiera abonado por los conceptos indicados en el apartado anterior, se considerarán como suplidos adelantados con cargo a los gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución, por los que deberá ser resarcido.

SECCIÓN 3.ª REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS GENERALES

SUBSECCIÓN 1.ª SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

Artículo 6.8.16. Composición del Sistema General de Comunicaciones y Transportes.

1. El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías, abarcando la red viaria principal, el sistema ferroviario, metropolitano, portuario, aeroportuario y los centros de transportes, englobando tanto a las urbanas como a las interurbanas, estableciendo las reservas de suelo necesarias para la localización de las redes viarias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas y todas aquellas otras vinculadas a las mismas, como estaciones de ferrocarril y autobuses, puerto, aeropuerto y otras instalaciones análogas.

2. El Sistema de Comunicaciones y Transportes del presente Plan General está integrado, a su vez, por los siguientes sistemas:

- a.1. Red ferroviaria (conexiones exteriores/altas prestaciones y conexiones de cercanías).
- a.2. Red de Metro (4 líneas).
- a.3. Red viaria: De interés territorial y de interés municipal.
- a.4. Aeropuerto Internacional de Málaga.
- a.5. Puerto de Málaga.
- a.6. Sistema de transportes de viajeros y mercancías (nodos de transporte y Centro de Transportes de Mercancías y su ampliación).

APARTADO 1.º RED VIARIA

Artículo 6.8.17. Composición del Sistema General Viario.

1. La red viaria está constituida por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías, abarcando la red viaria principal, estableciendo las reservas de suelo necesarias para la localización de la citada red viaria principal.

2. La red viaria del presente Plan General está integrado por:

- 2.1. Vías de interés territorial (conexiones exteriores y conexiones metropolitanas).
- 2.2. Vías urbanas de interés municipal (red urbana de primer orden).

Artículo 6.8.18. Composición y regulación de las vías de interés territorial.

1. Las vías de interés territorial son los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General, por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras. Está formada por las conexiones exteriores y las conexiones metropolitanas.

2. Las infraestructuras y suelos de esta red se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, ello sin perjuicio, en su caso, de su desarrollo normativo, derogación o modificación sobrevenida con posterioridad, debiendo respetarse las zonas de protección de las carreteras establecidas en los artículos 53 y siguientes de dicha Ley.

Las zonas de dominio público de carreteras no formarán parte de ningún sector o ámbito de planeamiento.

3. Las condiciones de uso de esta red y de sus zonas de protección se establecerán atendiendo a la titularidad de las vías, de acuerdo con las prescripciones de la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras del Estado, y el Reglamento que

la desarrolla o la Ley 8/2001, de 2 de julio, de Carreteras de Andalucía.

4. Las Ordenanzas Municipales del presente Plan General de Ordenación Urbanística habrán de garantizar para los nuevos sectores urbanizable el cumplimiento en todas las carreteras autonómicas, de la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras, modificada por Orden FOM/392/2006, y por Orden FOM/1740/2006.

5. Los instrumentos de planeamiento, que queden situados dentro de la Zona de Afección de las carreteras o que precisen acceder a la misma, deberán someterse, previamente a su aprobación definitiva, a informe vinculante de la Administración de la vía.

Artículo 6.8.19. Composición y Regulación de las vías urbanas de interés municipal.

1. Las vías urbanas de interés municipal son los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General, por formar parte de la red viaria que garantiza la accesibilidad a las distintas zonas urbanas y al resto de suelos, instalaciones o construcciones de la estructura de articulación urbana, la racionalidad del desarrollo urbanístico y la libre movilidad de los ciudadanos. Está integrada por los viales urbanos de primer orden.

2. Las infraestructuras y suelos de las Vías Urbanas Principales se regularán por la normativa estatal sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial, así como por lo establecido en el presente Plan General.

APARTADO 2.º RED FERROVIARIA

Artículo 6.8.20. Composición y regulación de la Red Ferroviaria.

1. La Red Ferroviaria está compuesta por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General por estar al servicio de la funcionalidad de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario; R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, y por Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, sin perjuicio, en su caso, de su desarrollo normativo, derogación o modificación sobrevinida con posterioridad.

3. Dado que la planificación de las infraestructuras ferroviarias es competencia del Ministerio de Fomento, en los casos en que se acuerde la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a líneas ferroviarias, a tramos de las mismas, a otros elementos de la infraestructura ferroviaria o a las zonas de servicio previstas en el artículo 9 de la Ley 39/2003, el órgano con facultades para acordar su aprobación inicial deberá enviar tras la aprobación inicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 de la LOUA, el contenido del proyecto al Ministerio de Fomento para que emita, en el plazo de un mes computado desde la fecha de su recepción y con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia, informe comprensivo de las observaciones que, en su caso, estime convenientes. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera evacuado informe citado por el referido Ministerio, se entenderá su conformidad con el proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.2 de la Ley 39/2003.

APARTADO 3.º PUERTO

Artículo 6.8.21. Composición y regulación del Puerto.

1. El Puerto está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General, por estar al servicio de la funcionalidad del transporte marítimo de mercancías y personas.

2. Este Subsistema se regulará por lo establecido en la normativa siguiente, o la que les sustituya, complemente o modifique.

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

- R.D. 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas.

- Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos y Marina Mercante.

- Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de Régimen Económico y de Prestación de Servicios de los Puertos de Interés General.

- Ley 8/1988, de 2 de noviembre, de Puertos Deportivos en Andalucía.

- Ley 21/07, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía.

APARTADO 4.º AEROPUERTO

Artículo 6.8.22. Composición y regulación del Aeropuerto.

1. La ordenación del Aeropuerto se desarrollará de conformidad con lo dispuesto en el "Plan Director del Aeropuerto de Málaga", aprobado por Orden del Ministerio de Fomento Orden FOM/2615/2006, de 13 de julio, de conformidad con lo establecido en el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social y en el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, y su modificación aprobada por Orden FOM/300/2010, de 29 de enero, donde se definen las grandes directrices de ordenación y desarrollo del aeropuerto hasta alcanzar su máxima expansión previsible, y se delimita la zona de servicio del aeropuerto, en la que se incluyen las superficies necesarias para la ejecución de las actividades que se relacionan en el artículo 2.1.a) del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, y los espacios de reserva que garanticen la posibilidad de desarrollo y expansión del aeropuerto, comprendiendo todos aquellos terrenos que previsiblemente sean necesarios para garantizar en el futuro el correcto desenvolvimiento de la actividad aeroportuaria, así como las actividades complementarias necesarias o convenientes por su relación con el tráfico aeroportuario, por la naturaleza de los servicios que presten a los usuarios del aeropuerto o por el volumen de los tráficos aéreos que generen, y los equipamientos. A tal efecto la zona de servicio se estructura, según el citado Plan Director en tres grandes áreas homogéneas, delimitadas en los planos correspondientes: 1.º subsistema de movimiento de aeronaves; 2.º subsistema de actividades aeroportuarias, con sus correspondientes zonas funcionales, y 3.º zona de reserva aeroportuaria.

2. Este subsistema se regulará por lo establecido en la normativa siguiente, o la que le sustituya, complemente o modifique:

- Ley 48/60, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, modificada por la Ley 55/99, sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre, y la Ley 5/2010, de 17 de marzo.

- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.

- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.

- Disposiciones adicional tercera y transitoria tercera de la Ley 37/2003, de Ruido, de 17 de noviembre.

- Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Decreto 2490/74, de 9 de agosto, y por el Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.

- Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga.

- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.

- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

- Orden del Ministerio de Fomento Orden FOM/2615/2006, de 13 de julio, por la que fue aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.

- Orden FOM/300/2010, de 29 de enero, por la que se modifica la delimitación de la zona de servicio del Plan director del Aeropuerto de Málaga, aprobado por Orden FOM/2615/2006, de 13 de julio.

3. Cualquier instalación, infraestructura, construcción o uso ajenos a los contemplados por el Plan Director del Aeropuerto de Málaga para su Zona de Servicio, requerirá la acreditación por el ente público empresarial AENA de que no suponen una interferencia o perturbación en el desarrollo y explotación de las actividades aeroportuarias y de transporte aéreo previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga, ni compromete la seguridad, ni afecta de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, así como el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

4. Helipuertos (HP):

4.1. Se entiende por helipuerto el aeródromo destinado exclusivamente a movimiento de helicópteros.

4.2. Los helipuertos podrán construirse en superficie o en plataforma elevada en azoteas sobre edificios. Será de aplicación la legislación que regule los elementos y espacios para el desarrollo de la actividad.

4.3. En todo caso, la instalación de un helipuerto precisará la obtención de la correspondiente licencia municipal.

APARTADO 5.º SISTEMAS DE TRANSPORTE DE VIAJEROS Y MERCANCÍAS

Artículo 6.8.23. Composición y regulación del Sistema de Transporte de viajeros y mercancías.

1. El Sistema de Transporte de viajeros y mercancías está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General, por estar destinadas a prestar servicio a los usuarios y a las empresas del sector del transporte, así como a facilitar la localización de las actividades relativas al transporte, a la logística y a la distribución y contratación de mercancías.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se reglarán por lo establecido en la Ley 5/2001, de 4 de junio, por la que se regulan las áreas de transportes de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en especial con lo dispuesto en la disposición adicional 4.ª de la LOUA, así como por lo establecido en el presente Plan General para el uso global Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas. A tal efecto, tendrán tal consideración el Centro de Transporte de Mercancías (CTM) y su ampliación.

SUBSECCIÓN 2.ª SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 6.8.24. Composición del Sistema General de Espacios Libres.

El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

Constituyen el Sistema General de Espacios Libres:

- Los Parques Urbanos.
- Los Parques Metropolitanos.
- El Corredor Litoral.
- Los Itinerarios Recreativos.

Los Parques Metropolitanos, calificados en el PGOU como Sistemas de Interés Territorial, deberán cumplir los requerimientos de los artículos 58 a 62 del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM).

El Corredor Litoral, formado por los terrenos de dominio público marítimo-terrestre y las zonas de servidumbres en los términos establecidos por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, así como por los suelos incluidos en la zona de influencia del litoral clasificados como suelo no urbanizable a la entrada en vigor del POTAUM, deberán cumplir los artículos 54 y 55 de dicho POTAUM.

Los Itinerarios Recreativos, y en concreto las vías de carácter creativo calificadas como tal en este PGOU, deberán cumplir el artículo 57 del POTAUM.

Artículo 6.8.25. Composición y regulación de los Parques Urbanos Públicos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Urbanos Públicos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo y que se señalan en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General.

2. En los Parques Urbanos se permiten los usos y construcciones previstos en el artículo 6.6.3 de este PGOU.

En la anterior Ley 1/1997, de Andalucía, la ratio m². zona verde por habitante debía ser superior a 5 m². verde/habitante. El PGOU 97 cumplía con esta determinación:

- Sistemas Generales urbanos y urbanizables verdes existentes (1997): 2.130.836 m².

- Sistemas Generales urbanizables verdes propuestos por el PGOU 97: 1.389.679,48 m².

- Prognosis habitantes: 611.958 habitantes.

$$\text{Ratio m}^2 \text{ zona verde/hab. PGOU 97} = \frac{2.130.836 \text{ m}^2 + 1.389.679,48 \text{ m}^2}{611.958 \text{ hab.}} = 5,75 \text{ m}^2 \text{ zona verde/hab.}$$

Con la actual LOUA, según su artículo 10.1.A.C), la ratio m². zona verde por habitante como mínimo será de 5 a 10 m². zona verde/habitante. El PGOU 2010 cumple con esta determinación:

ZONAS VERDES	
Sistemas Generales urbanos y urbanizables existentes en 1997	2.130.836,00 m ²
Sistemas Generales adscritos al área de reparto del régimen transitorio del PGOU-2008 (SUP PGOU-97)	1.389.679,48 m ²
Sistemas Generales urbanizables PGOU 2010.	2.267.076,69 m ²
TOTAL	5.787.592,17 m ²

$$\text{Ratio m}^2 \text{ zona verde/hab. PGOU-2010} = \frac{5.787.592,17 \text{ m}^2}{744.235 \text{ hab.}} = 7,78 \text{ m}^2 \text{ zona verde/habitante}$$

SUBSECCIÓN 3.ª SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 6.8.26. Composición del Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos.

1. El Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las

instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos y que se señalan en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General.

2. El Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos del presente Plan General comprende todos aquellos centros públicos al servicio de la población y destinados a los usos definidos en los artículos 6.5.1 y concordantes.

SUBSECCIÓN 4.ª SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Artículo 6.8.27. Composición del Sistema General de Infraestructuras Urbanas.

1. El Sistema General de Infraestructuras Urbanas está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, el tratamiento y la defensa de las áreas urbanas frente a las inundaciones, y otras infraestructuras, y que se señalan en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General.

2. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los siguientes tipos:

2.1. Las infraestructuras del ciclo del agua.

2.2. Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.

2.3. Las infraestructuras de defensa hidráulica.

2.4. Otras infraestructuras: Telecomunicaciones, oleoductos y similares.

Artículo 6.8.28. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras Urbanas Básicas.

1. En desarrollo del presente Plan General el Ayuntamiento, si así lo considera necesario, podrá formular y aprobar Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, y en el artículo 4.7 anterior, para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras, que deban permitir el desarrollo del suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado.

2. Estos Planes Especiales deberán, al menos, considerar una de las infraestructuras indicadas en el apartado anterior, así como establecer las soluciones técnicas precisas para una o varias de las áreas de reparto delimitadas.

3. Las soluciones técnicas de las infraestructuras que aborden los Planes Especiales deberán estar consensuadas con las compañías o empresa suministradoras y con las Administraciones responsables, en su caso.

4. El grado de definición de las soluciones técnicas deberá permitir el desarrollo posterior de proyectos de obras parciales o integrales y su evaluación económica.

5. Los Planes Especiales contendrán una distribución entre los sectores, unidades de ejecución o ámbitos afectados en cada caso, de los costes de las actuaciones. La distribución tendrá en cuenta tanto las condiciones particulares previas de cada sector, unidad de ejecución o ámbito, como el aprovechamiento que les determine el presente Plan.

Artículo 6.8.29. Composición y regulación del Subsistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a la captación, transporte, tratamiento, almacenamiento y distribución principal de agua para abastecimiento urbano y las destinadas a recogida troncal, bombeo, transporte, depuración, reutilización y vertido de las aguas usadas y de las aguas pluviales en el proceso que les afecte, que se señalan como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aún cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

3.1. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.

3.2. Afectar a suelos urbanos o urbanizable, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

4. En suelos urbanos y urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.

5. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente bajo suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

6. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

Artículo 6.8.30. Composición y regulación del Subsistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica, los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la distribución general de energía eléctrica en alta y media tensión y a la subestaciones de transformación alta/media y media/alta, que se señalan como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos de urbanización o de obras aprobados por el Ayuntamiento, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aún cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

3.1. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.

3.2. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

3.3. Discurrir en aéreo sobre suelos urbanos o urbanizables.

4. Los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica no habrán de ser necesariamente de dominio público, pudiendo ser de titularidad de la empresa o empresas suministradoras.

5. En suelos urbanos o urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.

6. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente por suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

7. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características urbanísticas

que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

8. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización a proyectos que alteren las previsiones del planeamiento, cuando considere que las soluciones previstas en los mismos:

8.1. No sean adecuadas para el orden urbanístico.

8.2. Puedan implicar servidumbres que dificulten la actividad de ejecución urbanística.

8.3. Puedan producir impactos paisajísticos o ambientales no corregibles.

Artículo 6.8.31. Composición y regulación del Subsistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a impedir las inundaciones de los suelos urbanos y urbanizables por avenidas ordinarias o extraordinarias de los cauces fluviales y a evacuar las aguas interiores a los recintos defendidos, que se señalen como tales por el planeamiento urbanístico o se determinen en proyectos aprobados de urbanización u obra civil, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las instalaciones e infraestructuras existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización u obra civil, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Las infraestructuras e instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica son compatibles espacialmente con los sistemas generales o locales de comunicaciones y espacios libres.

SECCIÓN 4.ª COLABORACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO, PROMOTORES O URBANIZADORES, EN LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS MUNICIPAL

SUBSECCIÓN 1.ª SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 6.8.32. Colaboración en la ejecución del Sistema General Viario.

En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear la urbanización de las vías o tramos de las mismas del Sistema General Viario, incluidos o adscritos al área de reparto de la que formen parte, y que así se determinen por el presente Plan General.

Artículo 6.8.33. Colaboración en la ejecución del Sistema General de Espacios Libres, Parques Urbanos.

En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear la urbanización de los Parques Urbanos del Sistema General de Espacios Libres, incluidos o adscritos al sector o al área de reparto de la que formen parte, y que así se determinen por el presente Plan General.

Artículo 6.8.34. Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Infraestructuras Urbanas.

1. En aplicación del apartado 1.i) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbanizable

ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear las obras de infraestructura y servicios exteriores al sector o unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes del sector o la unidad a las generales municipales o supramunicipales, así como las que procedan para mantenimiento de la funcionalidad de estas.

2. Si estuviera formulado algún Plan Especial de los previstos en el presente capítulo que afectase al sector o unidad de ejecución que hubiera costeado las obras y éstas estuvieran recogidas en dicho Plan Especial y se ejecutaran conforme a sus determinaciones, y resultaran de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores que hubieran costeado las obras tendrán el derecho a resarcirse de los excesos abonados, con cargo a los sectores o unidades de ejecución beneficiados por las obras que inicien su ejecución antes de la liquidación de la actuación.

3. Se entenderá que las obras son de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, y por tanto resultan beneficiados, cuando los Planes Especiales establezcan la necesidad de las mismas para su urbanización.

4. Los sectores o unidades de ejecución beneficiados deberán abonar como gastos de urbanización los que se establezcan en los Planes Especiales.

5. La disolución o liquidación de la Junta de Compensación o de la actuación, si no hubiera sido necesaria su constitución, en el sistema de compensación y la liquidación de la actuación en el sistema de cooperación, pondrán fin al derecho a resarcirse de los propietarios, promotores o urbanizadores, pero no a la obligación de abonar su cuota parte a los sectores o unidades de ejecución beneficiados, que deberán abonarla al municipio, que la destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

6. Se entenderá que el inicio de la ejecución se produce:

6.1. En el sistema de compensación, con la constitución de la Junta de Compensación o la aprobación del proyecto de reparcelación, si no es necesaria su constitución.

6.2. En el sistema de cooperación, cuando se haya producido el requerimiento a los propietarios a que hace referencia el apartado 2 del artículo 123 de la LOUA.

6.3. En el sistema de expropiación cuando se hubiera aprobado definitivamente la delimitación del polígono de expropiación y la declaración concreta de necesidad de ocupación de bienes o derechos.

7. El municipio podrá adelantar actuaciones del Sistema General de Infraestructuras previstas en Planes Especiales, cuando las considere imprescindibles para el desarrollo urbanístico.

En este caso, el municipio tendrá el derecho a resarcirse de los costes en que haya incurrido mediante el procedimiento establecido en este artículo.

8. En todo caso, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios.

Artículo 6.8.35. Abono de las contribuciones a la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal.

El abono de las contribuciones establecidas en los artículos anteriores para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal se producirá:

1. En el sistema de compensación, en la forma e importe que por los Planes Especiales de Infraestructuras Básicas y Equipamientos se determine.

2. En el sistema de cooperación, conforme establezca el municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá en la primera derrama.

3. En el sistema de expropiación, conforme establezca el municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido

ya realizadas, en cuyo caso se producirá simultáneamente al inicio efectivo de las obras de urbanización.

Artículo 6.8.36. Ejecución directa de los Sistemas Generales de Interés Municipal por los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores.

1. El municipio podrá suscribir Convenios Urbanísticos de Colaboración con propietarios de suelo, promotores o urbanizadores integrados en entidades urbanísticas colaboradoras, por los que aquellos se comprometan a la ejecución directa de las obras de Sistemas Generales de Interés Municipal, que les hubiera correspondido abonar, conforme a los artículos anteriores y resto de determinaciones del presente Plan General o de los Planes Especiales del presente Título, de conformidad con las condiciones que se establecen a continuación:

1.1. Los sistemas generales a ejecutar deberán estar adscritos al mismo área de reparto en que tengan sus intereses los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores.

1.2. Las obras a realizar deberán garantizar la puesta en servicio de los sistemas generales que se ejecuten y su autonomía funcional.

1.3. La aportación de los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores, que vayan a hacerse cargo de la ejecución de los sistemas generales, será del 100%, sin perjuicio de su derecho a reintegrarse con cargo a las contribuciones realizadas o que deban realizar otros propietarios de suelo, promotores o urbanizadores.

1.4. Los proyectos de obras serán supervisados y aprobados por el municipio, que en todo momento podrá establecer los controles que considere necesarios para garantizar la adecuada ejecución material de las obras.

2. La suscripción del Convenio Urbanístico de Colaboración supondrá la puesta a disposición temporal del suelo necesario para la ejecución, a favor de la Entidad Urbanística Colaboradora.

3. El municipio podrá exigir a la entidad urbanística colaboradora en el Convenio Urbanístico de Colaboración, las garantías que considere necesarias para asegurar la adecuada ejecución de las obras.

4. El municipio como propietario de suelo o aprovechamiento excedentario podrá integrarse en dichas entidades urbanísticas colaboradoras.

SUBSECCIÓN 2.ª SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 6.8.37. Ejecución de los Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. La ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal previstos en los Planes de Sectorización correspondientes a las clases de: Comunicaciones, Viario, Espacios Libres e Infraestructuras Urbanas corresponderá a los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones.

2. El municipio podrá imponer en los Planes de Sectorización la ejecución otros sistemas generales distintos a los indicados en el apartado anterior, cuando considere que su necesidad deriva de las actuaciones urbanísticas contempladas en dichos Planes de Sectorización, siendo esta figura de planeamiento general la que finalmente determine los sistemas generales a adscribir a los sectores que se delimiten, con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, en cumplimiento del artículo 12.4.a) de la LOUA.

En todo caso los Planes de Sectorización incluirán la ejecución de todos los Sistemas Generales expresados como condicionante de Sectorización en las correspondientes fichas de determinaciones urbanísticas.

3. Los Planes de Sectorización que contemplen más de un sector o unidad de ejecución deberán establecer los ins-

trumentos necesarios para permitir la equidistribución y ejecución unitaria de los sistemas generales antes indicados.

SECCIÓN 5.ª SISTEMAS LOCALES

SUBSECCIÓN 1.ª DEFINICIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 6.8.38. Definición y elementos.

Los sistemas locales están constituidos por aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad, no formando parte de los respectivos sistemas generales. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

Artículo 6.8.39. Identificación.

Los sistemas locales definidos por el Plan General se delimitan en los Planos de Ordenación General (P.2.1. Calificación, Usos y Sistemas –dotaciones– y P.2.3. Gestión: Áreas de Reparto y Actuaciones urbanizadoras) – Sistemas Locales a obtener- identificados con las siglas “SLV (sistema local viario); SLQ (Sistema local de Equipamiento) SLEL (Sistema Local de Espacios Libres)”, con una trama específica para cada una de las categorías enunciadas en el apartado anterior.

DOTACIONES	
	ESPACIO LIBRE
	EQUIPAMIENTO
	EDUCATIVO
	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
	DEPORTIVO
	ESPACIO LIBRE O EQUIPAMIENTO PRIVADO
	SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN
	SISTEMA LOCAL TÉCNICO
	VIARIO LOCAL

SISTEMAS LOCALES A OBTENER	
	VIARIO
	ESPACIO LIBRE
	EQUIPAMIENTO

LÍMITES DE REFERENCIA	
AREAS DE REPARTO	=====
SISTEMAS GENERALES	=====
SISTEMAS LOCALES	=====

Artículo 6.8.40. Titularidad y Régimen Urbanístico.

La regulación de la titularidad y régimen urbanístico de los Sistemas Locales será la que determina la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 6.8.41. Obtención de suelo para los Sistemas Locales.

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente y por el propio Plan.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Málaga o Administración titular del servicio para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

2.1. Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de pago o en su caso consignación y ocupación del bien.

2.2. Si el sistema de actuación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación de los proyectos de reparcelación o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando la innecesariedad de tales proyectos, por el procedimiento legalmente establecido.

2.3. Si la gestión es a través de la ocupación directa, a la extensión de la correspondiente acta de ocupación directa.

2.4. Si la gestión es a través de la transferencia de aprovechamiento o reserva de aprovechamiento, a la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las correspondientes superficies de suelo y aprobación por el órgano correspondiente del Ayuntamiento por el procedimiento legalmente establecido.

SUBSECCIÓN 2.ª REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS LOCALES

Artículo 6.8.42. Sistema Local Viario (SLV).

El Sistema local viario está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías, abarcando la red viaria cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad.

Artículo 6.8.43. Sistema Local de Espacios Libres (SLEL).

El Sistema Local de Espacios Libres está compuesto por los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo, limitándose su ámbito funcional y de servicio principalmente a una determinada área de la ciudad, cuya población es la que los utiliza principalmente para su esparcimiento, reposo y recreo, destinados a usos definidos en los artículos 6.6.1 y concordantes.

Artículo 6.8.44. Sistema Local de Equipamientos y Servicios Públicos (SLQ).

1. El Sistema Local de Equipamientos y Servicios Públicos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos de una determinada área de la ciudad.

2. El Sistema local de Equipamientos y servicios públicos del presente Plan General comprende todos aquellos centros públicos al servicio de la población destinados a usos definidos en los artículos 6.5.1 y concordantes.

CAPÍTULO NOVENO

SISTEMAS TÉCNICOS

Artículo 6.9.1. Delimitación e identificación.

1. Se consideran así las infraestructuras de los servicios urbanos, tales como abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, distribución de energía eléctrica y gas, telecomunicaciones, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de nuevos elementos (como elementos lineales: Redes de saneamiento, aguas pluviales, agua potable, agua reciclada, transporte de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas; y como elementos no lineales: depósitos, estaciones de bombeo, y distribución de energía y combustibles y otros análogos).

2. Los sistemas técnicos definidos y en su caso desarrollados en el plan general se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el plano P.2.1 y en los planos P.2.6.

Artículo 6.9.2. Regulación de los sistemas técnicos.

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas técnicos, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución se contienen en el Título VI y en el Capítulo Cuarto del Título VII (artículo 7.4.1 y ss.), de estas Normas.

2. Queda expresamente prohibido su uso para la producción de energía eléctrica, salvo en aquellos tipos de generación que no utilizan la combustión.

3. En general, dichas determinaciones relativas a su ejecución podrán desarrollarse directamente sin necesidad de figura de planeamiento de desarrollo.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la necesidad de requerirse Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras Ordinario.

4. No obstante lo anterior, el Plan General contiene, respecto a determinados elementos de sistemas técnicos, las oportunas previsiones en orden a su ejecución que deberán ser respetadas por el Plan Parcial o Especial.

CAPÍTULO DÉCIMO

DOTACIONES PRIVADAS

Artículo 6.10.1. Definición.

1. Se denominan dotaciones privadas los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada calificadas para uso "dotacional privado".

2. Dicha calificación excluye la posibilidad de cualquier otro uso lucrativo, salvo lo previsto expresamente en estas Normas.

3. Cuando se estime que la oferta de suelo dotacional público es suficiente para cubrir las necesidades de equipamientos sociales de gestión y titularidad pública, el Ayuntamiento podrá ofrecer suelo a la iniciativa privada, en las condiciones y procedimientos establecidos en este PGOU.

Artículo 6.10.2. Régimen de las dotaciones privadas.

1. Los suelos dotacionales privados que se encuentren incluidos en una unidad de ejecución contribuirán a las cargas de cesión y urbanización en proporción a su aprovechamiento subjetivo.

2. A dichos efectos el planeamiento de desarrollo valorará el uso dotacional de dichos terrenos a efectos de establecer el correspondiente coeficiente de ponderación que sirva de base para determinar el aprovechamiento subjetivo que le corresponda.

Especialmente se tendrá en consideración dicha circunstancia cuando el uso dotacional fuese el de espacio libre o zona verde privadas.

3. La urbanización y edificación de los terrenos destinados a dotaciones privadas en suelo urbano, no incluidos en unidad de ejecución corresponde a la iniciativa privada.

4. Serán en todo caso de aplicación las medidas previstas en la legislación urbanística para los casos de incumplimiento de los deberes básicos inherentes al proceso de urbanizador y edificatorio, y en particular el incumplimiento de los plazos correspondientes.

Artículo 6.10.3. Obtención de dotaciones privadas.

1. El cese de la actividad propia del equipamiento comunitario de titularidad privada no justifica, por sí sola, la alteración en la calificación de los correspondientes terrenos, ni autoriza a destinar el suelo ni la edificación a ninguna otra actividad, salvo si el nuevo uso tuviera igualmente carácter dotacional.

2. En suelo urbano y en supuestos excepcionales, la Administración, con título legitimador en este Plan General y en virtud de su destino a equipamiento y del interés público del mismo, podrá proceder a la expropiación los correspondientes terrenos, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente.

TÍTULO VII

NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7.1.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las ejecuten y el proyecto que las recoja.

2. De igual forma se aplicarán las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales sobre urbanización que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, desarrollan las previsiones del presente título y del resto de determinaciones del Plan General relacionadas con las condiciones de las obras.

En todo caso las ordenanzas municipales que deben elaborarse deberán respetar las determinaciones contenidas en este título y en los restantes preceptos de las Normas Urbanísticas, salvo que en el mismo se exprese que tiene naturaleza análoga a la de una Ordenanza y que, por tanto, tiene el carácter de regulación supletoria hasta su sustitución por aquellas.

3. Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas, según el Decreto 72/92, de 5 de marzo, y la Ordenanza reguladora de Accesibilidad del Municipio de Málaga.

CAPÍTULO SEGUNDO

PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA

Artículo 7.2.1. Proyectos y ejecución de la obra urbanizadora.

Se regulará según lo establecido en la Ordenanza Municipal de Urbanización.

CAPÍTULO TERCERO

LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS

Artículo 7.3.1. Clasificación de la red viaria urbana.

Al efecto del presente Plan General distinguimos las siguientes tipologías de vías urbanas.

1. Vías de primer orden serán aquellas que dan acceso a las metropolitanas y comunican barrios de la ciudad entre sí. Como regla general deberán llevar vías de servicio.

Constituyen la llamada red viaria de interés municipal, que es el Sistema General de Comunicaciones de Interés Municipal.

2. Vías de segundo orden.

Las hay de dos tipos:

- De primera categoría: Que conectan las zonas urbanas próximas y/o permiten el acceso a las vías de primer orden.

- De segunda categoría: El resto de vías importantes de cada barrio o zona urbana, que se convertirán en el eje del barrio, por lo que no deben utilizarse por vehículos ajenos al mismo. Para uso predominante de peatones y transporte público.

3. Vías de tercer orden: Las restantes.

Artículo 7.3.2. Condiciones generales de Diseño.

1. En el diseño del viario se atenderá a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Accesibilidad del Municipio, así como cualquier otra normativa municipal vigente en el momento de redacción del proyecto.

2. La totalidad de elementos que componen la urbanización (selección de materiales, ajardinamiento, mobiliario

urbano, señalización y alumbrado público) estarán en consonancia con el uso y carácter de la calle, así como con las condiciones ambientales del entorno en el que se ubiquen, de acuerdo con lo expuesto en el Título VIII de estas Normas. En todo caso, se ajustarán a la normativa municipal en vigor.

3. Se distinguirá, a efectos de tratamiento y pavimentación, entre zonas rodadas y zonas peatonales. Así mismo, se distinguirá, dentro de las primeras entre las calzadas y las áreas de estacionamiento, reguladas conforme a la ordenación y señalización que disponga el Área Municipal competente. Dentro de las segundas se distinguirá entre aceras y el resto de estancias peatonales.

4. Las vías primarias definidas en el planeamiento no podrán ser alteradas en sus condiciones de diseño a no ser por razones justificadas según criterio del órgano municipal competente, debiendo cumplir siempre las funciones para las que fueron diseñadas.

5. El diseño de glorietas, intersecciones, etc., distinguirá los elementos de señalización de tráfico de aquellos que configuran el espacio urbano circundante de las mismas.

Artículo 7.3.3. Trazado en planta y alzado.

El trazado definitivo de las vías ha de ser el resultado de la coordinación entre los trazados en planta, alzado y diseño de la sección transversal más acordes con el entorno donde se ubique la vía. En cualquier caso, se optará por aquellas configuraciones que atiendan a aspectos tales como la minimización de los impactos sonoros, integración ambiental de la misma, aprovechamiento energético y confort higrotérmico general, etc.

El diseño en planta consistirá, generalmente, en una sucesión de alineaciones rectas que quedarán articuladas en las intersecciones previstas, en las que se resolverán los cambios de las mismas. Se evitará, en la medida de lo posible la inclusión de curvas, elemento de trazado que se reservará para aquellos terrenos en los que por su topografía sea precisa su inclusión o su particularidad ambiental así lo requiriese.

El diseño en alzado se adaptará en la medida de lo posible al terreno existente, evitando la ejecución de grandes movimientos de tierras que modifiquen sustancialmente el paisaje existente.

1. Parámetros de diseño.

El diseño del viario se ajustará, salvo justificación en contra, a los siguientes estándares:

Parámetros de diseño	Tipo de Vía		
	1.º Orden	2.º Orden	3.º Orden
Velocidad específica (km/h)	50	50	30
Separación entre intersecciones	300	200	60
Radios mínimos en planta (m)	Normal	500	300
	Mínimo	200	100
Radios mínimos borde exterior/pavimento en intersecciones (m)	10	8	8
Pendiente (%)	Normal	6	8
	Máxima (1)	8 ⁽¹⁾	10 ⁽²⁾
	Pasos elevados e inferiores	6	7
	Intersecciones	2,5	3
Parámetro mínimo (kV)	750	400	100

⁽¹⁾ Mantenido en distancias menores de 600 metros.

⁽²⁾ Con construcción de sendas peatonales independientes, de pendientes inferiores a las establecidas por las ordenanzas de accesibilidad y que permitan el acceso de vehículos de bomberos que requieren pendientes <10% para acceder en buenas condiciones de servicio.

Con carácter general quedarán prohibidos los fondos de saco, excepcionalmente serán permitidos, previa justificación, en vías de tercer orden. La longitud de estas calles no excederá, en ningún caso, los 50 metros y al final se dispondrá

del espacio necesario para el giro de vehículos, respetando los siguientes valores de radio de giro mínimos en el bordillo exterior de 9 metros de zonas residenciales y 12 metros en zonas industriales.

Artículo 7.3.4. Sección Transversal.

Al objeto del presente Plan General consideramos elementos constitutivos de la sección transversal: Carriles de circulación de la calzada, aceras, medianas, arcones, bandas de estacionamiento adosadas a la calzada, carriles o calzadas de usos especiales.

La distribución espacial de los elementos componentes de la sección transversal se ajustará a la tipología de la vía y a los usos e infraestructuras urbanas previstos en la misma y a una configuración que contribuya al aprovechamiento energético y al confort higrotérmico general.

El número de carriles a disponer en cada una de las vías será función de la capacidad con que se quiera dotarse a la misma.

Con carácter general, en las vías de primer orden se evitará el estacionamiento junto a la calzada principal, reservándose éste para las vías de servicio físicamente separadas del tronco principal, en caso de disponer de ellas.

Se evitarán en los nuevos planeamientos las calles con sentidos de circulación únicos. Excepcionalmente, y previa justificación, se aceptarán en aquellas ocasiones en que sea viable establecer un par de ellas de características similares.

Los elementos propios de la urbanización tales como mobiliario urbano, arbolado, alumbrado público, semaforización, etc., se ubicarán en la banda de servidumbre de la circulación con las anchuras definidas en el Título VIII, Capítulo 4, Apartado 4.b) de la Memoria.

A fin de conseguir una mejor adaptación a las condiciones de soleamiento pueden adoptarse soluciones asimétricas en cuanto a sección de viario y disposición de arbolado.

En las vías interiores y de uso exclusivo residencial, el diseño se dirigirá a modelos de coexistencia.

Parámetros de diseño.

El diseño de la sección transversal se ajustará, salvo justificación en contra, a los siguientes estándares:

Parámetros de diseño		Tipo de vía			
		1.º Orden	2.º Orden	3.º Orden	Industrial
Ancho de calzada	Normal	3,5	3,5	3,25	3,75
	Mínimo	3,25	3	3	3,5
Pendiente transversal de la calzada (%)		2%			
Ancho de acerado (m) ¹⁾	Normal				
	Mínimo	Según Título VIII, Capítulo 4, Apartado 4.b) de la Memoria			
Pendiente transversal de la banda de acerado (%)	Máximo	2%			
	Mínimo	1%			
Aparcamientos en línea (m)	Normal	2,20 x 5		2,5 x 5	
	Mínimo			2,25 x 5	
Aparcamientos en batería (m)	Normal	5 x 2,5			
	Mínimo	5 x 2,40			
Pendiente transversal de la banda de aparcamiento (%)		2 - 2,25%			

Artículo 7.3.5. Carriles especiales.

1. Los carriles o calzadas especiales son bandas de la sección transversal del viario reservada, de manera exclusiva, para determinadas topologías de vehículos. El Plan General distingue los siguientes tipos:

1.1. Carriles Bus: Son los reservados exclusivamente para circulación de autobuses y vehículos de alta ocupación (taxis).

1.2. Carriles Bici, reservados para la circulación de bicicletas.

1.3. Carriles Bus-Bici, reservados para la circulación conjunta de autobuses y bicicletas.

El diseño de los carriles especiales se ajustará a los siguientes valores.

Tipo		Ancho recomendado	Anchura mínima (m)
Carril Bus		4	3,75
Carril bici	Un sentido	2	1,50
	Doble Sentido	3	2,50
Carril Bus-Bici		4,50	4

CAPÍTULO CUARTO

LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

Artículo 7.4.1. Disposición general sobre dimensionamiento de redes.

1. Los proyectos de Urbanización recogerán la condición de que los Servicios de Infraestructura Urbana (abastecimiento de agua, saneamiento, drenaje, distribución eléctrica, telefonía, gas, etc.) se dimensionen teniendo en cuenta la incidencia de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en el cálculo de las redes del sector en estudio. Asimismo, será necesario definir los puntos de conexión con las infraestructuras de servicios existentes, extendiéndose fuera de los límites de su sector, si ello fuese necesario.

2. Será preceptivo un informe favorable de la Cía. Suministradora, correspondiente para cada proyecto individual de cada servicio de infraestructura urbana, en donde se garantizará, en su caso, además del suministro, las especificaciones de cada Compañía Suministradora en cuanto a materiales a emplear y detalles constructivos.

SECCIÓN 1.ª RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Artículo 7.4.2. Características básicas de la red de abastecimiento de agua potable.

1. Las obras de abastecimiento de agua se llevarán a cabo de acuerdo con los criterios establecidos por la empresa municipal de aguas EMASA.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso, si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ello suponga. Asimismo se garantizará su conservación y explotación en caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos como integrantes de la red municipal.

3. Como norma general, las redes de distribución serán malladas, disponiendo de mecanismo adecuados que permitan su cierre por sectores.

4. El trazado de las tuberías de abastecimiento será lo más recto posible y se instalarán en terrenos de dominio público legalmente utilizables.

5. Los conductos constituyentes de la red secundaria se ubicarán bajo el acerado procurando que su tendido sea doble, es decir, uno por cada acera, evitándose los cruces de calzada con las acometidas domiciliarias. Estas se ejecutarán una vez iniciada la fase de edificación, previa presentación del proyecto de construcción en EMASA, que será la encargada de determinar tanto el diámetro de las acometidas, como la ubicación de estas.

6. La red de agua potable deberá someterse a las pruebas de presión preceptivas establecidas y supervisadas por EMASA, así como cuantas otras se estimen necesarias por los servicios técnicos de esta.

7. Se proyectará una red independiente de la de abastecimiento domiciliario para riego de jardines, calles y zonas transitables. Siempre que sea posible dicha red será alimentada desde la red de agua residual reciclada prevista o bien desde pozos.

8. En Suelo Urbanizable, en Suelo Urbano no Consolidado y en Suelo Urbano Consolidado, cuando se trate de Planes Especiales de Reurbanización, serán de aplicación las condiciones establecidas en el Título VIII de estas Normas.

Artículo 7.4.3. Evaluación de necesidades.

1. Previsiones normales.

En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo global interno de agua potable para una dotación mínima de 250 litros por habitante y día o 750 litros por vivienda y día o su equivalente para otros usos previstos en la zona servida.

Con carácter indicativo se consideran los siguientes consumos mínimos por día para cada una de los diferentes usos:

Calles y zonas transitables (1): 1,2 l/m ²
Centros sociales y comerciales: 10 l/m ²
Equipamiento escolar: 5 l/m ²
Zonas verdes y jardines (1): 10 l/m ²
Polígonos industriales: 3,5 l/m ²

⁽¹⁾ Solamente aquellas zonas públicas o privadas (incluso los jardines particulares) que no están conectados a la red de riego.

2. Previsiones para caso de incendio.

De acuerdo con lo establecido en la Norma básica de Edificación, Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios (NBE-CPI-91), así como en la Ordenanza Municipal Contra Incendios (BOP 26-12-02), se colocarán hidrantes cada 200 m, medidos por recorridos reales y deberá preverse la posibilidad de funcionamiento simultáneo de dos hidrantes del tipo 100, durante dos horas, con un caudal mínimo de 1.000 litros por minuto cada uno de ellos.

Los hidrantes deberán ser aprobados por Bomberos y, preferentemente, serán del tipo arqueta (subterráneos) con placa de señalización. Las acometidas de servicio de incendios deben ser en todos los casos independientes, conectadas a la red de distribución general y deberán cumplir las normas y planos de detalle aprobadas por EMASA.

Artículo 7.4.4. Diseño de la red de distribución de agua.

Como parámetros para diseño se señalan:

1. El diámetro mínimo en la red será de 100 mm, y en caso de que sobre las tuberías se vayan a colocar hidrantes, el diámetro mínimo de la tubería será 150 mm.

2. La presión nominal mínima será de 20 Kp/cm² (2 Mpa).

3. La velocidad estará comprendida entre 0,5 y 1 m/s, pudiendo de forma puntual alcanzar un máximo de 1,5 m/s.

4. Las canalizaciones estarán constituidas por tuberías de fundición dúctil, con revestimiento interior de mortero de cemento centrifugado. La red de agua potable y la red de agua reciclada se identificarán con diferentes colores.

5. La profundidad mínima a la que se ha de instalar las redes de distribución se establece en 80 cm, en caso de ocurrir por el acerado, y 100 cm, si discurren por la calzada, medidas ambas desde la generatriz superior del tubo. En casos excepcionales, en que no puedan respetarse los recubrimientos mínimos, se adoptarán cuantas medidas de protección resulten necesarias para garantizar la integridad de la tubería.

6. Se mantendrán las distancias suficientes al resto de servicios urbanos coexistentes en la sección transversal del viario para facilitar las tareas de explotación, mantenimiento, etc. Concretamente, el trazado de la red de abastecimiento

discurrirá siempre a cota superior a la del alcantarillado, para evitar riesgos de contaminación.

Artículo 7.4.5. Cálculo de las redes.

1. En caso de existencia de hidrantes, las redes de abastecimiento se calcularán considerando el 50 por 100 del consumo correspondiente a las previsiones normales indicadas en el apartado 1.1, distribuido en un periodo de 10 horas, más la aportación correspondiente a la previsión para caso de incendio.

2. En redes en las que no se incluyan hidrantes, el cálculo se efectuará considerando el 100 por 100 del consumo correspondiente a las previsiones normales indicadas en el apartado 1.1, distribuido en un periodo de 10 horas.

3. Los cálculos de las redes se realizarán por los métodos normalmente utilizados, sancionados por la práctica.

Artículo 7.4.6. Las condiciones de potabilidad.

El agua de abastecimiento en cualquier tipo de población deberá cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

De acuerdo con la normativa sanitaria vigente, se deberán disponer desagües en cada uno de los polígonos que formen la red proyectada, es decir, en cada una de las mallas que se puedan aislar. Estos desagües se realizarán con un collarín de toma para salida de 50 mm de polietileno, llevando este polietileno al absorbedor más cercano.

Artículo 7.4.7. Del almacenamiento y capacidad de los depósitos. Instalaciones especiales.

En núcleos de población y urbanizaciones se dispondrá de depósitos que garanticen la regulación y presión en la red de distribución interna, salvo que el abastecimiento esté garantizado por la red municipal. Estos depósitos tendrán como mínimo capacidad para un día de almacenamiento más la reserva para incendio y su estanqueidad estará garantizada tanto por los materiales empleados en su construcción como por las condiciones de su conservación.

En cuanto a su construcción y la de instalaciones y elementos especiales, como estaciones de bombeo, caseta de válvulas, contadores, rebosaderos ..., deberá cumplirse lo especificado en el Pliego de Prescripciones Técnicas generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua, así como el Reglamento de Servicios de EMASA.

SECCIÓN 2.ª RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES

Artículo 7.4.8. Características básicas de dimensionamiento de las redes de aguas residuales y pluviales.

1. Las obras de saneamiento de aguas residuales se llevarán a cabo de acuerdo con los criterios establecidos por la empresa municipal de aguas EMASA.

2. Con el fin de garantizar su correcta evacuación, se dispondrán redes y elementos accesorios que incluso, si ello fuera necesario, saldrán de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios que ello suponga. Asimismo, se garantizará su conservación y explotación en caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos como integrantes de la red municipal.

3. El sistema será, con carácter general, separativo, permitiéndose solamente por causas justificadas y excepcionales la existencia de redes unitarias. El dimensionado de las conducciones de los nuevos ámbitos, sus acometidas y la capacidad de la red existente posibilitarán el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales correspondientes a las primeras aguas de lluvia, con alta carga contaminante, al dominio público hidráulico sin previa depuración. Para ello se deberán establecer las medidas correctoras oportunas.

tunas tales como el establecimiento de tanques de tormenta o cualesquiera otras que puedan realizar dicha función.

4. Con carácter general, se diseñarán sistemas de redes en los que el agua circule por gravedad, evitándose la inclusión de sistemas de impulsión o elevación.

5. Con carácter general las redes de alcantarillado se instalarán en terrenos de dominio público legalmente utilizables y accesibles para tareas de limpieza y mantenimiento. En zonas urbanas, dichas conducciones discurrirán preferiblemente por las calzadas de los viales, evitándose siempre que se a posible su instalación en acerados.

6. Se dispondrán pozos de registro, con carácter obligatorio, en las secciones no visitables, siempre que se produzcan: cambios de alineaciones, sección, rasantes, conexiones de ramales o acometidas, etc. En los tramos en línea, que no concurren ninguna de las anteriores circunstancias, se establecerán pozos de registro cada 40 metros aproximadamente.

7. Se protegerán debidamente las tuberías a profundidades inferiores a 1,00 metro desde la arista superior hasta la superficie del pavimento.

8. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad, se tratará de fijar una distancia mínima de 0,50 metros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose siempre la de agua potable a nivel superior.

9. En áreas de baja densidad de edificación, la red de drenaje de aguas pluviales en casos justificados podrá discurrir en superficie mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales, siempre y cuando, la calidad del efluente se ajuste a los parámetros de calidad exigidos por la normativa vigente.

10. Se prohíbe el vertido de las aguas residuales depuradas al mar procurando, en todo momento, su reutilización para cualquiera de los usos secundarios previstos tales como riego, limpieza de viales, red de incendios, etc., o, en su defecto, en recarga de acuíferos costeros. La reutilización de las aguas depuradas necesitará la correspondiente autorización de la Agencia Andaluza del Agua.

11. En Suelo Urbanizable, en Suelo Urbano no Consolidado y en Suelo Urbano Consolidado cuando se trate de Planes Especiales de Reurbanización, serán de aplicación las condiciones establecidas en el Título VIII de estas Normas.

12. Las posibles actuaciones en cauces, de defensa y/o encauzamiento, en suelos urbanizables o urbanos no consolidados serán estudiadas y financiadas por los propietarios de los suelos que las requieran. En cualquier caso, necesitarán autorización de la Agencia Andaluza del Agua.”

Artículo 7.4.9. Cálculo de redes de aguas residuales y pluviales.

1. Hipótesis de cálculo.

1.1. Red de aguas residuales.

El caudal de aguas residuales será el considerado en el abastecimiento de agua, según las previsiones normales que se indican en el artículo 7.4.3, con un periodo de evacuación de 10 horas.

El caudal obtenido se incrementará multiplicando por un coeficiente de mayoración de 2,5, previendo la posible entrada a la red de aguas de lluvia por filtraciones, tapas de los pozos de registro, injerencias no controladas, etc.

1.2. Redes de aguas pluviales.

Se considerará una pluviometría uniforme de 200 litros por segundo y hectárea sobre las áreas a drenar.

Como coeficiente de escorrentía se adoptarán los siguientes:

a) Viales, superficies edificadas y espacios libres pavimentados en parcelas edificables: 0,9.

b) Resto de espacios libres de parcelas, zonas verdes, verdes deportivas, etc.: 0,5.

1.3. En caso excepcional de disponer de una red unitaria, con posibilidad de vertido de aguas pluviales a un colector de drenaje o a un cauce natural, podrá instalarse en la red un aliviadero de crecidas para separar las aguas residuales y las pluviales. Estos se proyectarán con vertederos laterales

de pared delgada y caída libre, pudiéndose admitir vertederos anegados en caso de que la cota del vertido lo justifique.

La relación de dilución para el vertido será, en general, de 1:5, debiéndose justificar convenientemente el empleo de otra dilución.

2. Cálculo de las redes.

2.1. El cálculo de las redes de aguas residuales y pluviales se realizará admitiendo que el agua circula por las conducciones como canal abierto, empleándose las fórmulas usuales al efecto y utilizando los coeficientes de rugosidad que correspondan al material empleado.

2.2. La velocidad máxima del agua en los conductos tendrá como límite el establecido para el material empleado, debidamente contrastada por la correspondiente homologación autorizada del material.

2.3. Con la finalidad de evitar sedimentos en las conducciones, la velocidad mínima admitida será la 0,5 m/s. Resultando muy conveniente que el agua circule con una velocidad mínima de autolimpieza. Los valores que correspondan a las velocidades máxima y mínima se entienden para los caudales de cálculo.

2.4. En los cálculos de las redes se deberán incluir cuadros sinópticos en los que se estudien las redes por tramos entre dos pozos de registro consecutivos, definiendo sus características hidráulicas, tanto a sección llena como para el caudal de cálculo: caudal, velocidad y calado.

2.5. En el dimensionado de las redes deberá considerarse como sección mínima a utilizar la circular de diámetro 0,30 metros, siendo de 0,20 metros en injerencias a las redes.

2.6. En las redes de aguas residuales no se dispondrán cámara de descarga automática en la cabecera de los ramales.

2.7. En lo preferente a tipos de tubos y juntas, elementos complementario de las redes, etc., será de aplicación el vigente Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones, así como el Reglamento de Servicios de EMASA.

2.8. Previa a la recepción de las redes será necesario someter a las tuberías a las pruebas de estanquidad establecidas reglamentariamente por EMASA, así como a la inspección mediante la utilización de cámara de video en al menos un 15% de las redes, en aquellos tramos previamente designados por EMASA.

Artículo 7.4.10. Condiciones de las instalaciones de las redes de aguas pluviales y residuales en los proyectos de edificación.

1. Deberá realizarse una recogida independiente de las aguas de lluvia y las usadas del consumo de la red de abastecimiento, disponiendo al efecto arquetas diferentes.

2. La incorporación de estos caudales para su evacuación se realizará de la siguiente forma:

2.1. Urbanizaciones o viales con sistema separativo.

Las salidas de aguas residuales y pluviales del edificio realizarían las injerencias a las redes correspondientes.

2.2. Zonas consolidadas con red unitaria.

Las arquetas de aguas residuales y pluviales se conectarán entre sí para realizar una única injerencia a la red unitaria.

Artículo 7.4.11. De la prohibición de uso de fosas sépticas.

El vertido de las aguas residuales deberá efectuarse a la red de saneamiento para su transporte a las EDAR.

Cualquier vertido a un dominio público hidráulico deberá contar con la autorización correspondiente.

Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, a no ser que se utilicen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

Artículo 7.4.12. De la regulación de vertidos en suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable cualquier tipo de vertido deberá cumplir con la normativa prescrita por los organismos responsables de la salubridad y el medio ambiente.

SECCIÓN 3.ª RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 7.4.13. Características básicas de la red de energía eléctrica.

1. Los proyectos de Urbanización recogerán la condición de que quede totalmente garantizado el suministro de energía eléctrica, en función de los usos y demandas previstos en los terrenos objeto de urbanización, de acuerdo a las previsiones establecidas en la Ley 54/1997, de Sector Eléctrico, y el R.D. 1955/2000, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Asimismo, se deberá justificar lo recogido en el Reglamento de planeamiento a tal efecto.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso, si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ello suponga. Asimismo, se garantizará su conservación y explotación en caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos como integrantes de la red municipal.

3. En el diseño de la infraestructura eléctrica se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes:

3.1. En el caso particular de suelo urbano no consolidado, urbano inmerso en procesos de reurbanización o suelos urbanizables, será obligación del promotor el proceder, a su costa, al soterramiento de la totalidad de líneas eléctricas de potencia inferior a 66 kV, que discurran por el ámbito de actuación.

3.2. Aquellas líneas de tensión nominal igual o superior a 66 kV, que discurran por suelo urbano o urbanizable deberán ser soterradas, o en su caso, desviadas a los pasillos aéreos que a tal efecto se han dispuesto en el presente Plan General.

3.3. Todas las líneas de tensión nominal igual o superior a 66 kV, de nueva implantación, y que discurran por suelos urbanos o urbanizables serán subterráneas. En caso de discurrir por suelos no urbanizables se adaptarán su trazado al de los pasillos aéreos determinados en el presente Plan a tal efecto, si así procede por distancia, a juicio de la Administración municipal.

3.4. Cualquier obra de conservación de líneas existentes deberá obtener la correspondiente licencia municipal. No podrán realizarse bajo esta condición, obras que supongan el reforzamiento de las líneas existentes, pues éstas se considerarán como líneas de nueva implantación.

3.5. El trazado de la red proyectada deberá ser subterráneo y discurrirá exclusivamente por aceras y/o calzadas. En ningún caso, se permitirán afecciones a zonas verdes o espacios dotacionales.

Artículo 7.4.14. Centros de transformación.

El suelo necesario para los centros de transformación se reservará en el correspondiente instrumento de planeamiento, calificándose convenientemente. En ningún caso se permitirá su colocación en viario, zonas verdes o espacios dotacionales.

El acceso a los centros de transformación desde la vía pública deberá ser tenido en cuenta para determinar su ubicación definitiva. No se permitirá el acceso a los mismos a través de las zonas verdes o los espacios dotacionales.

SECCIÓN 4.ª RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 7.4.15. Sobre las instalaciones de alumbrado público.

1. Los proyectos de urbanización incluirán las obras necesarias para la instalación de alumbrado público para la totalidad de viales, espacios públicos y zonas verdes, incluidos en el sector, así como definir las afecciones a instalaciones existentes, la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.

2. Las instalaciones se ajustarán a lo dispuesto por la Instrucción Técnica Municipal para la instalación de alumbrado público de la ciudad de Málaga.

3. Será preceptivo un informe de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de todas aquellas ins-

talaciones, que deban o no ser recibidas por el Ayuntamiento, para su posterior conservación y mantenimiento. Estas serán sometidas a cuantas inspecciones se consideren necesarias.

SECCIÓN 5.ª OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 7.4.16. Otras disposiciones.

1. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos urbanos o zonas de expansión incluye, según el Real Decreto 3250/1976, de 30 de diciembre, el control de la ocupación del dominio público y la compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

2. Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía, alumbrado público, telefonía y segundo operador (fibra óptica, televisión por cable, etc).

Artículo 7.4.17. De los tendidos aéreos en las proximidades de carreteras.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la franja de servidumbre de una carretera lo hará a una distancia mínima de diez (10) metros de la arista exterior de calzada, en el caso de que la vía sea principal, y a siete (7) metros, caso de que se trate de un camino o carretera secundaria.

Artículo 7.4.18. De las disposiciones para la ordenación del subsuelo.

El proyecto de urbanización deberá estudiar la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo, que, a ser posible, discurrirá por espacios libres no rodados.

Artículo 7.4.19. La conservación.

El tratamiento de jardinería, arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización, alumbrado e infraestructura, deberá adaptarse a las posibilidades reales de conservación, según estas correspondan a la iniciativa pública o a la iniciativa privada a través de una entidad de conservación.

Artículo 7.4.21. Residuos Sólidos Urbanos.

Se deberá tener en consideración en el diseño del espacio urbano el lugar destinado a los contenedores de residuos.

El proyecto de Urbanización deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de los contenedores de residuos, en la proporción que resulte de la población servida, estableciéndose un radio máximo de 100 metros y 150 metros para áreas con densidades de 30/40 viv./ha y 25/30 viv./ha, respectivamente, desde el usuario más alejado. Su disposición dentro de la urbanización será tal que su utilización por los usuarios y por los servicios de recogida no entorpezca la circulación.

NORMAS URBANÍSTICAS. DISPOSICIONES GENERALES

TÍTULO VIII

MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO Y CALIDAD MEDIOAMBIENTAL

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.1.1. Exposición de Motivos.

1. Criterios y objetivos.

A través de los contenidos de este apartado se introducen criterios de ahorro energético y calidad medioambiental en todos los niveles de producción urbana: planeamiento urbano, urbanización y/o edificación.

Con el objeto de disminuir el impacto general del proceso urbanizador y de mejorar la calidad de vida se han establecido los siguientes objetivos:

1.1 Reducción del consumo energético.

1.2 Reducción de consumo de recursos hídricos.

1.3 Mejora en la gestión de los residuos.

2. Contenidos.

Todas las propuestas contenidas en este título están dirigidas a producir impactos positivos sobre el medio a través del desarrollo de las líneas de trabajo arriba mencionadas.

Su aplicación en la urbanización y la edificación se concreta en la definición de criterios para optimizar el diseño en función de orientaciones solares, la aplicación de estrategias de ventilación pasiva y la adopción de medidas de adaptación a las condiciones climáticas exteriores (clima) a lo largo de los diferentes estadios del diseño, desde la organización, disposición y distribución hasta el tratamiento de los elementos de la epidermis.

En la gestión de residuos, el contenido se dirige a la implantación de soluciones caracterizadas por la reducción en los costes internos y externos de su gestión.

En la gestión de recursos hídricos, el contenido se estructura en dos partes: potenciación de sistemas de ahorro en el consumo y gestión para su reaprovechamiento en usos compatibles.

Las propuestas contenidas en este documento alcanzarán mayor grado de precisión y/o especificación en su desarrollo reglamentario.

Artículo 8.1.2. Objeto y ámbito de aplicación.

El objeto del presente documento es definir las pautas que permitan incorporar criterios de ahorro y eficiencia energética mediante estrategias pasivas e introducir criterios que potencien la calidad medioambiental en la regulación de la edificación y la urbanización.

Estos criterios serán de aplicación a las actuaciones sobre el suelo urbanizable.

En suelo urbano no consolidado y consolidado tendrán el carácter de recomendación.

A estos efectos, la urbanización comprende la Red Viaria, la Red de Espacios Libres y Zonas Verdes, y las Infraestructuras de Servicios; la edificación comprende los usos Residencial, Productivo, Terciario y de Dotación.

CAPÍTULO SEGUNDO

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1.ª ACTUACIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN

Se recogen en esta sección los criterios y conceptos relativos a la edificación propiamente dicha, así como las de sus condiciones de ordenación.

Artículo 8.2.1. Ámbito de aplicación.

Estas determinaciones serán de aplicación a los suelos calificados por el planeamiento urbanístico con usos residencial, terciario, productivo y dotacional comunitario.

Artículo 8.2.2. Diseño y Posición y de la edificación.

1. Orientación de las fachadas.

1.1. Aplicación.

Este apartado será de aplicación a cada ordenanza en función de usos de la edificación.

La definición de los criterios usa como soporte la división contenida en el Código Técnico de la edificación, marcándose sobre dicha división los correspondientes arcos solares, su posición y su extensión para las orientaciones principales: N, E, SE, S, SO, y O.

Dentro del CTE se establece el siguiente criterio para la definición de las orientaciones:

Orientación	Límites	Amplitud (°)
Norte	$300^\circ = \alpha < 60^\circ$	120
Este	$60^\circ = \alpha < 111^\circ$	51
Sureste	$111^\circ = \alpha < 162^\circ$	51
Sur	$162^\circ = \alpha < 198^\circ$	36
Suroeste	$198^\circ = \alpha < 249^\circ$	51
Oeste	$249^\circ = \alpha < 300^\circ$	51

siendo α el ángulo formado por la normal exterior de la fachada y el Norte, medido en sentido horario.

Se incorpora a continuación la representación gráfica de dichas orientaciones:

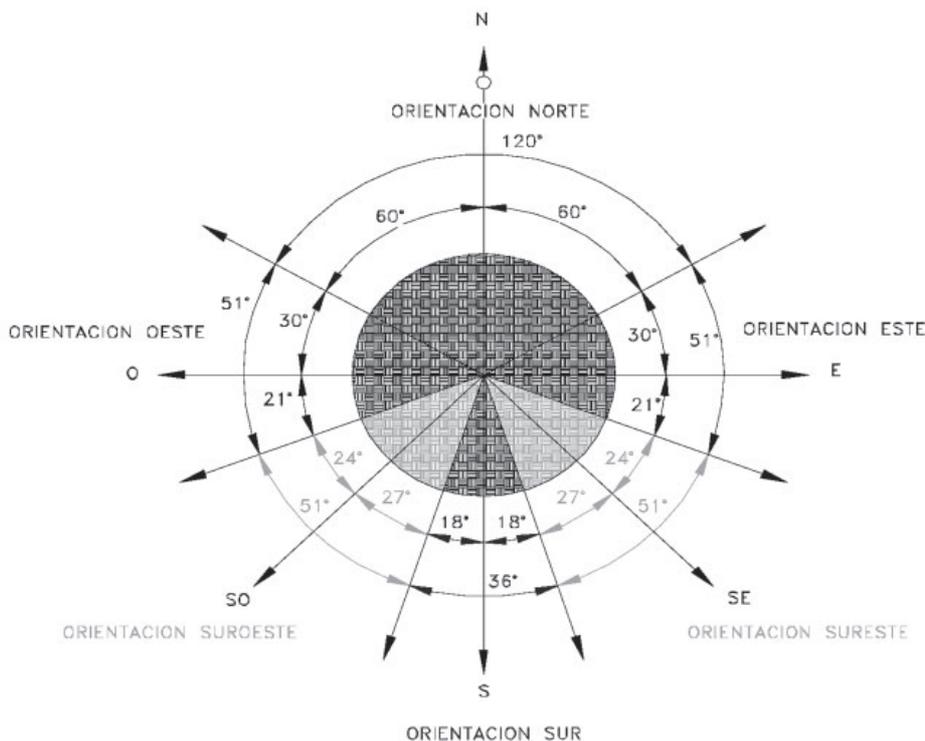


Figura 1 . Amplitud de las diferentes orientaciones de acuerdo con el CTE

A efectos de su aplicación en Málaga, se definen los siguientes arcos solares:

Arco solar	Orientaciones	Límites	Amplitud (°)
Arco solar I	Sur	135= α <198	63
	Sureste		
Arco solar II	Suroeste	198= α <300	102
	Oeste		
Arco solar III	Norte	300°= α <60°	120
Arco solar IV	Este	60= α <135	75

Se incorpora a continuación la representación gráfica de dichos arcos solares:

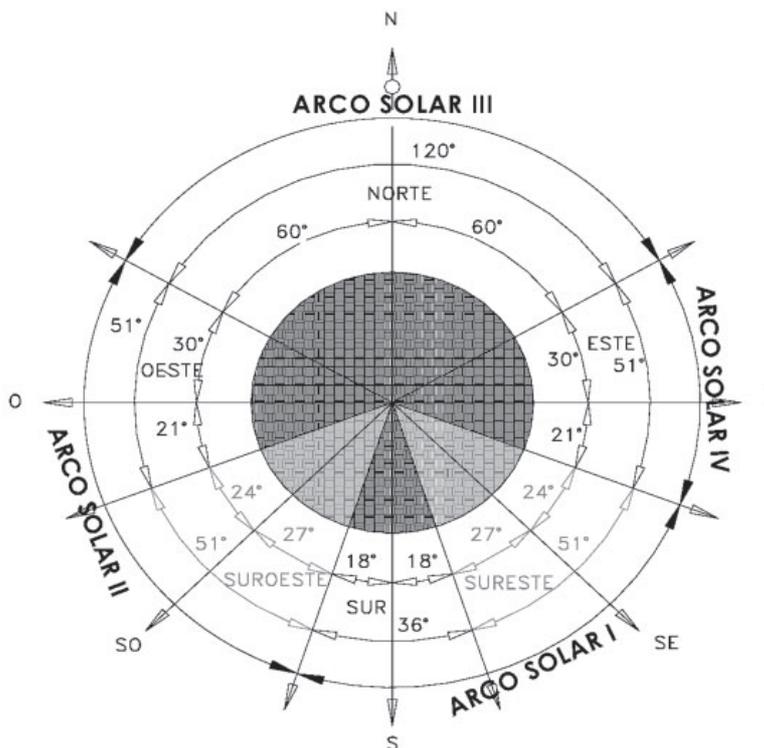


Figura 2 . Amplitud de los diferentes arcos solares definidos

1.2. Orientación solar de las fachadas.

En función de los arcos solares definidos, se regularán, a través de las distintas reglamentaciones y ordenanzas contenidas en la Normativa, los criterios para las orientaciones predominantes de fachada en función de usos y tipo de espacios interiores, ajustados a las características de arcos solares.

Se establecerán, en este sentido, diferenciaciones claras entre los diferentes usos de la edificación: uso continuo, uso horario pautado, uso intensivo diurno, uso discontinuo.

Se establecerán porcentajes mínimos de fachadas y espacios interiores correspondientes al ARCO SOLAR I, considerado como el arco solar en el que se optimizan la captación y la ganancia solar.

1.3. Separación entre fachadas.

Para garantizar índices de soleamiento adecuados en las fachadas de cada uno de los arcos solares, la normativa fija la relación entre el arco de vía (a) y la altura de la edificación u obstáculo topográfico (H) que actúa como obstrucción solar para cumplir dichos índices en aquellos arcos en los que se considera prioritaria la ganancia solar en invierno (ARCO SOLAR I) y en los que se considera inadecuada la ganancia solar en verano (ARCO SOLAR II) siendo (a): Ancho de vía o distancia entre el obstáculo que produce sombra y la del edificio que

la recibe y (H): altura del obstáculo que produce sombra, medida desde la cota inferior del edificio objeto de este apartado hasta la altura máxima del obstáculo. Para el establecimiento de la altura de la edificación que actúa como obstáculo se utilizarán los criterios recogidos en el artículo 12.2.25. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia. En el caso de obstáculos edificatorios en esquina con frente a 2 vías públicas se considerará la mayor de las alturas reguladoras.

Para las fachadas orientadas en el ARCO SOLAR I, se establece la siguiente relación: $a/h \geq 1.7$.

En aquellas ordenanzas que establezcan alineación a vial y espacios libres interiores se establecen, para el ARCO SOLAR I, dimensiones mínimas para éstos que garanticen la posibilidad de desarrollar estrategias adecuadas de captación solar e iluminación natural en función de la altura máxima de la edificación especificada por la ordenanza correspondiente.

En aquellas ordenanzas que admitan retranqueos y separaciones a linderos se establecen, para el ARCO SOLAR I, distancias de éstos a eje de vial que garanticen la accesibilidad solar en condiciones de optimización de la captación solar para las necesidades energéticas durante el invierno.

La separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela se ajustará a estos mismos criterios.

Para edificaciones en ladera (pendiente >50%), deberá considerarse, para valorar la accesibilidad solar, la pendiente del terreno. En función de la orientación de la pendiente dominante, se establecerá la altura del obstáculo solar como la altura de la edificación más/menos la diferencia de cotas inferiores.

Para las fachadas orientadas en el ARCO SOLAR II, se establece como objetivo básico la protección solar estival. Para dicho arco solar se establecerán reglamentariamente los criterios de separación entre fachadas en aquellas situaciones en que no exista viabilidad para introducir elementos de protección solar estival en el ámbito urbano o edificatorio, siempre de acuerdo con el resto de la normativa vinculante.

En el caso de que no sea posible establecer otras estrategias de protección solar, la relación ancho de vía-altura de la edificación será la siguiente: $a/h \leq 1.3$.

Con objeto de regular los porcentajes de fachada mínimos para obtener ganancia solar en invierno se establecerán porcentajes mínimos a Sur según usos y configuraciones edificatorias, expresándose éstos en la correspondiente Ordenanza.

1.4. Disposición relativa a la edificación.

Se limitará, a través de la correspondiente ordenanza, en función de las características de patios y espacios libres privados, la longitud máxima de agrupaciones en hilera (UAD) y la posición relativa de los viales, con objeto de facilitar la implementación de estrategias de ventilación e iluminación de espacios inferiores incluidas en los siguientes artículos.

Artículo 8.2.3. Organización del edificio.

1. Aplicación.

Este artículo será de aplicación exclusivamente a los usos señalados en cada apartado.

1.1. Renovación del aire y ventilación (de aplicación a usos continuos: ciclo diurno + ciclo nocturno).

Dentro de criterios de libertad en el diseño, será necesaria la incorporación en el proyecto técnico de estrategias que faciliten la renovación del aire y la ventilación como estrategia de refrigeración pasiva durante el período sobrecalentado.

El Proyecto técnico identificará las estrategias que garanticen la renovación del aire y la ventilación pasiva en todos los espacios interiores de la edificación, (mediante ventilación cruzada o aspiración estática). En operaciones unitarias, tales como agrupaciones en hilera (UAD) se incluirá en el Proyecto técnico la justificación del cumplimiento del apartado 1.4 del artículo 8.2.2 y su incidencia en las estrategias de ventilación de espacios interiores y espacios exteriores de uso privado.

En situaciones eólicas expuestas se especificará asimismo en proyecto los elementos de filtrado o deflectores que garanticen caudales de aire en condiciones de confort adecuadas para el ser humano (velocidades de 0.2 m/s a 1 m/s).

En edificaciones de más de una crujía se identificarán asimismo los mecanismos pasivos de distribución de aire a través de divisiones interiores que permitan la ventilación cruzada.

En viviendas y locales en esquina en los que no exista la posibilidad de garantizar la ventilación cruzada será necesaria la incorporación de estrategias pasivas de ventilación inducida para garantizar la renovación de aire.

En uso residencial, no se admitirán viviendas que no incorporen estrategias de ventilación pasiva debidamente justificadas en proyecto.

En todos aquellos locales destinados a terciario o servicios dentro de las edificaciones industriales (oficinas, salas de reuniones, venta, exposiciones en "Industria escaparate"...) se garantizarán asimismo estrategias de ventilación pasiva, siempre que no se trate de locales de uso intensivo diurno en los que las condiciones ambientales exteriores no sean adecuadas para la evacuación del calor almacenado mediante estrategias de ventilación cruzada, en cuyo caso deberá garantizarse la evacuación del calor almacenado y la renovación de aire para garantizar la calidad del aire interior (IAQ).

En el caso de que se produzca ocupación (aunque sea restringida) durante el ciclo nocturno de verano, deberán aplicarse estrategias de ventilación cruzada en el diseño.

1.2. Escaleras: En escaleras, se potenciarán los sistemas de ventilación por efecto chimenea (cenitales) que se ajusten al resto de la normativa vinculante.

1.3. Patios: Para garantizar la ventilación en patios se incorporarán en el proyecto técnico estrategias pasivas (diseño o aspiración estática) que permitan el correcto funcionamiento de los mismos para las funciones a las que sirven.

Podrán incorporarse justificadamente sistemas de cubrición que garanticen la iluminación y la ventilación natural e incluyan elementos de regulación higrotérmica para los diferentes ciclos diarios y estacionales.

Estos habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio, estando las dimensiones correspondientes a estos elementos en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

1.4. Planta baja: En aquellas ordenanzas en las que se generen espacios libres interiores de manzana, la configuración de planta baja será tal que permita la renovación de aire y la ventilación cruzada a través de dichos espacios.

El Planeamiento de desarrollo deberá incluir las condiciones de configuración de la edificación que permitan a los proyectos arquitectónicos garantizar, mediante la disposición de los usos y la ocupación de la planta baja, la protección frente a los vientos de invierno y sean compatibles con la ventilación y la renovación de aire cuando la protección eólica sea adecuada como estrategia de ahorro energético.

En este sentido, se exigirá la incorporación, en función de longitudes de fachada y ordenanzas, de huecos en planta baja que permitan desarrollar estrategias de ventilación y evacuación de calor de patio de manzana debidamente justificadas en proyecto.

En aquellas ordenanzas en que se admita una ocupación del 100% en planta baja para usos no residenciales estos criterios serán de aplicación a la planta primera.

2. Zonificación térmica en espacios interiores (de aplicación básica al uso residencial, con indicaciones para otro tipo de usos).

La disposición de los espacios interiores de las edificaciones se ajustará a porcentajes diferenciados según orientaciones en función de las variaciones estacionales y diarias y las necesidades energéticas. Reglamentariamente se identificarán los criterios diferenciales por usos y orientaciones asociados a los arcos solares.

En espacios de altura superior a 4 metros, se justificará en el proyecto técnico la inclusión de mecanismos que garanticen la homogeneización de temperaturas del aire así como las estrategias pasivas propuestas para la eliminación de bolsas de aire caliente en parte superior de dichos espacios.

3. Sistemas solares pasivos específicos.

Se incorporarán criterios de cómputo de superficies para elementos cubiertos y sistemas solares pasivos específicos, diferenciados para cada una de las orientaciones.

Estos criterios serán de aplicación a cuerpos salientes, de acuerdo con el articulado correspondiente.

Artículo 8.2.4. Condiciones de diseño de la envolvente del edificio.

1. Aplicación.

Este artículo aplicará exclusivamente a los usos señalados en cada apartado.

Los valores de coeficientes de transmitancia térmica U se ajustarán, como mínimo, a los previstos en el Código Técnico de la Edificación para la zona climática. No obstante, se identificarán, en el posterior desarrollo reglamentario, criterios preferenciales por orientaciones para el ajuste de las características termoópticas de los elementos de la envolvente a

necesidades energéticas específicas, asociados a usos y ordenanzas, en función de accesibilidad solar estacional de fachadas y cubierta y elementos de sombreado exteriores condicionados por las ordenanzas.

1.1. Diseño de Huecos (aplicable a todos los usos en los que se requieran condiciones interiores de confort humano –excluidos algunos tipos de uso productivo).

Se establecen a continuación criterios específicos para los diferentes elementos que configuran el hueco. En cada apartado se especifican los usos a los que es de aplicación.

Se incorporan también criterios de eficiencia energética para los diferentes elementos de huecos en función de su orientación y su implicación en las diferentes estrategias bioclimáticas.

a) Ganancia térmica (aplicable a todos los usos).

El dimensionado y posicionamiento de huecos se realizará atendiendo a las condiciones de orientación y usos.

b) Elementos de regulación de la transferencia térmica (aplicable a uso continuo residencial y hotelero).

Será de obligado cumplimiento la incorporación de mecanismos regulables que permitan limitar la transferencia térmica a través de huecos en función de necesidades diarias y estacionales, tales como persianas térmicas o contraventanas.

c) Refrigeración por ventilación (aplicable a uso continuo residencial y hotelero).

Dado el uso prioritario de la ventilación como estrategia pasiva de refrigeración, será necesaria la incorporación en huecos, dentro de criterios de libertad en el diseño, de sistemas que permitan la ventilación cruzada en condiciones de confort higrotérmico (ventanas oscilobatientes, montantes verticales superiores...), con la correspondiente justificación en Proyecto técnico.

d) Protección solar (de aplicación en los usos residencial, terciario y dotacional).

En aquellas ordenanzas correspondientes a uso diurno con necesidades de confort térmico humano interiores se regulará la incorporación de mecanismos de bloqueo solar en huecos en función de las características de la geometría solar para las diferentes orientaciones.

Se establecerá en el correspondiente desarrollo reglamentario de cada ordenanza la relación entre altura de huecos y características posicionales y dimensionales de los elementos de obstrucción solar para el dimensionado de los elementos de bloqueo solar horizontales dentro del ARCO SOLAR I, que deberá incluir su justificación en proyecto.

En aquellas orientaciones en las que no sea posible, debido a la geometría solar, establecer elementos de bloqueo solar horizontales –ARCO SOLAR II y ARCO SOLAR IV– deberán incluirse, dentro de criterios de libertad en el diseño, pantallas de bloqueo solar verticales de carácter constructivo o vegetales.

Dentro del ARCO SOLAR II, deberá justificarse en proyecto técnico la garantía de bloqueo solar durante el verano, bien mediante criterios de ordenación o mediante elementos de control solar incorporados en el diseño de la edificación.

1.2. Acabados de las fachadas (de aplicación a todos los usos).

Las características ópticas de los materiales de recubrimiento deberán asociarse a las estrategias bioclimáticas propuestas para los elementos de la envolvente de la edificación y los usos exteriores previstos, expresándose en la correspondiente Normativa u Ordenanza municipal como coeficiente de reflectancia mínimo para acabados de fachadas en función de los parámetros anteriores.

1.3. Cubiertas (de aplicación a todos los usos).

El proyecto deberá garantizar justificadamente la protección térmica y evacuación del calor almacenado en cubierta en función de su uso.

Se incorporarán en la correspondiente ordenanza recomendaciones y requerimientos de eficiencia energética en función de tipos y períodos de uso de los espacios bajo cubierta.

Artículo 8.2.5. Adecuación al entorno en espacios exteriores privados y zonas de borde.

1. Aplicación.

Este apartado se aplicará exclusivamente a aquellas ordenanzas en las que la ocupación de parcela sea inferior al 100%.

1.1. Tratamiento de espacios abiertos privados.

El proyecto técnico dispondrá y justificará debidamente, los medios y elementos adecuados para la optimización de las condiciones higrotérmicas y la calidad ambiental, en función de la accesibilidad solar de espacios abiertos privados mediante el tratamiento de superficies exteriores, el uso de vegetación y/o elementos de sombreado.

Se establecen asimismo en función de variables de párrafo anterior, los requerimientos de uso de vegetación de hoja caduca de hoja caduca (autóctona o de xerojardinería) como elemento de control solar durante el verano para elementos de cerramiento en orientaciones solares.

En la correspondiente ordenanza, con objeto de regular las condiciones microclimáticas, se establecerán índices de sombreado estival para espacios abiertos en función de características dimensionales de parcela.

En los espacios libres privados de uso deportivo, las gramineas corresponderán a las especies más resistentes a la escasez de agua, por lo que deberán seleccionarse entre las especies caracterizadas en xerojardinería.

1.2. Tratamiento de borde (según ordenanzas).

El diseño y disposición de los elementos de cierre de manzanas y parcelas, como criterio general, se realizará de acuerdo con su orientación y las posibilidades de aprovechamiento de las condiciones ambientales exteriores para mejorar las condiciones de confort humano.

Este apartado afectará a la altura de los elementos opacos de cierre en función de separación a linderos en cada uno de los arcos solares, debiendo ajustarse a los valores expresados en el artículo 8.2.2.c, y a las características de permeabilidad al movimiento de aire de los elementos no opacos.

Artículo 8.2.6. Diseño de las instalaciones vinculadas a la gestión del agua.

1. Aplicación.

Este artículo se aplicará a todos los usos.

1.1. Contadores.

En el caso de instalación de agua caliente centralizada, la instalación deberá disponer de contador individual para cada vivienda o local.

1.2. Mecanismos de reducción de caudal y consumo.

Todos los edificios deberán instalar mecanismos de reducción de consumo de agua en los puntos de suministro (griferías e inodoros) salvo aquellos casos en que la reducción sea claramente disfuncional (ciertos usos industriales, uso asistencial...).

En los edificios de uso público se instalarán sensores automáticos para disminuir el consumo de agua, de tal modo que se limite las descargas a 1 litro.

Artículo 8.2.7. Aportación de sistemas de ahorro de energía.

1. Condiciones generales de aplicación de los sistemas de ACS y calefacción.

En usos residenciales y conforme a cada ordenanza, se priorizará la utilización de soluciones centralizadas de producción de agua caliente sanitaria y calefacción de modo que se garantice una cuantía porcentual de energía y de emisiones ahorrada respecto de las mismas por instalaciones individuales cuando existan pautas de uso y horarios comunes. En las correspondientes disposiciones reglamentarias se establece-

rán los criterios, condiciones y parámetros (número de unidades, densidad, tipología...) mínimos de aplicación.

CAPÍTULO TERCERO

ACTUACIONES SOBRE LA URBANIZACIÓN

Se recogen en este Capítulo los criterios y conceptos a incorporar en la normativa de Urbanización.

SECCIÓN 1.ª ACTUACIONES SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Artículo 8.3.1. Ámbito de aplicación.

Las determinaciones recogidas en esta sección serán de aplicación a las zonas Verdes y espacios Libres proyectados para los nuevos desarrollos, así como para aquellos parques existentes de superficie superior a 2.500 m² que sufran remodelaciones integrales superiores al 50% de su superficie, comprendiendo tanto los Parques y jardines públicos como los jardines y áreas ajardinadas privadas.

Artículo 8.3.2. Condiciones para el diseño y ejecución de espacios libres y zonas verdes.

El diseño de estos espacios en las áreas urbanas estará dirigido a reducir el efecto "isla de calor" que se produce en época estival.

Con este objetivo, se incorporarán a los proyectos, soluciones que contribuyan tanto a la mejora de las condiciones higrotérmicas del propio espacio como a la creación de condiciones microclimáticas en su entorno: identificación y tratamiento de áreas de sombra y sol y tipo de vegetación, pavimentos y mobiliario urbano adecuados para condiciones estacionales y funcionales. La selección de elementos de control climático deberá asimismo compatibilizarse con su función como elemento de protección o canalización eólica y como controlador de la contaminación acústica derivada del tráfico.

Asimismo se deberán justificar en los proyectos los criterios utilizados para la optimización de los recursos hídricos que sustentan la vegetación, los elementos de agua y la limpieza urbana en función de usos y posición geográfica relativa.

1. Diseño de áreas estanciales.

El diseño de estas áreas deberá garantizar su uso durante el periodo de mayor amplitud posible del año, permitiendo o restringiendo la accesibilidad solar adecuadamente y estableciendo elementos de control eólico y acústico.

2. Tratamiento de superficies.

Como criterio general la configuración de los espacios libres se adaptará a las condiciones originales del terreno. Cuando estas se encuentren en terrenos con acusadas pendientes se realizarán las acciones oportunas tales como rebajes y aterrazamientos de manera que sea posible su uso como espacios de estancia y de paseo. Adicionalmente estas acciones estarán dirigidas a evitar la erosión del terreno por escorrentía y a la recogida del agua de lluvia.

2.1. Pavimentos.

En la correspondiente ordenanza municipal se regularán las condiciones que permitan la adecuación de pavimentos exteriores a sus funciones a la vez que posibilitan la mejora de condiciones higrotérmicas en espacios abiertos: porcentaje de superficies ajardinadas en función de usos, mantenimiento del drenaje natural del terreno.

3. Selección del arbolado y especies vegetales.

Los Proyectos de Urbanización y Edificación con superficies ajardinadas de más de 2.500 m² deberán incluir un Proyecto de Jardinería que concretará las especies seleccionadas, la metodología de ejecución y el mantenimiento de dichos espacios, junto con sus características de adecuación bioclimática.

Sin embargo, en superficies menores, deberá justificarse en proyecto técnico la adecuación de la incorporación de elementos de vegetación a criterios de calidad higrotérmica y aprovechamiento de recursos hídricos especificados a continuación.

3.1. Criterios de selección.

Las especies se seleccionarán y se dispondrán en el proyecto en función de:

- a) El arco solar.
- b) La distancia de la fachada de los edificios.
- c) La topografía y la dirección de los vientos.
- d) Grado de exposición eólica estacional.

En los Proyectos de Jardinería se justificará la selección de especies vegetales teniendo en cuenta los criterios que sean de aplicación entre los siguientes:

- a) Adaptación climática.
- b) Adaptación a las condiciones edáficas.
- c) Adaptación a la contaminación urbana.
- d) Adaptación a ambiente marítimo.
- e) Adaptación a la calidad del agua de riego.
- f) Caracterización de sus necesidades hídricas.
- g) Necesidades de insolación.
- h) Longevidad y tipo de crecimiento.
- i) Forma y tamaño del árbol adulto (tanto en altura como superficie proyectada).
- j) Necesidades de mantenimiento.
- k) Interés paisajístico.

De acuerdo con los criterios anteriores deberán seleccionarse aquellas especies de mayor adaptación al medio y necesidades climáticas y menor consumo de recursos (agua).

Los árboles serán preferentemente de sombra, resistentes al medio urbano y de desarrollo lento, evitando así los deterioros por rápido crecimiento en los pavimentos. Se primarán las especies autóctonas.

Dichos proyectos se ajustarán en todo momento a las Ordenanzas y Normativas que el Área de Parques y Jardines tenga aprobadas, siendo necesaria la aportación de las mismas por dicha Área Municipal.

SECCIÓN 2.ª ACTUACIONES SOBRE LA RED VIARIA

Artículo 8.3.3. Ámbito de aplicación.

Los suelos calificados en las Normas Urbanísticas como Red Secundaria, así como las sendas peatonales.

Artículo 8.3.4. Condiciones de diseño del viario.

1. Diseño del viario público.

El diseño de las vías de distribución de acceso a las edificaciones se especializará según su situación relativa dentro del Plan Parcial y en función los usos a los que deba servir, pudiendo darse soluciones diversas de organización de los flujos circulatorios a partir de la disposición del arbolado y elementos de mobiliario urbano, del tratamiento y relación de superficies de aceras y calzadas, del estacionamiento de vehículos, etc. En las vías interiores y de uso exclusivo residencial, el diseño se dirigirá a modelos de coexistencia.

2. Criterios para el diseño de tratamientos superficiales.

Los criterios para acabados de pavimentos estarán relacionados con el grado de exposición solar de éstos: colores claros para aprovechar la iluminación natural y reducir el calentamiento de los espacios exteriores y adecuación de superficies a grado de sombreado y periodo de éste previsto en proyecto.

3. Diseño de arbolado en viario.

El diseño de arbolado en viario se realizará atendiendo tanto a los aspectos paisajísticos como de comportamiento higrotérmico general.

Las especies se seleccionarán y se dispondrán en el proyecto en función de:

3.1. El ancho de vía.

3.2. El arco solar.

3.3. La distancia a la fachada de los edificios.

3.4. La adecuación de las especies a las condiciones ambientales exteriores.

4. Diseño de aceras.

El dimensionado de las aceras se deberá hacer teniendo en consideración el uso peatonal y el porte del arbolado previsto, pudiendo darse soluciones asimétricas en cuanto a sección de viario y porte del arbolado en función de los criterios arriba mencionados.

El Planeamiento de desarrollo deberá ajustar los porcentajes relativos de acerado respecto al ancho total del viario para permitir el desarrollo de estrategias bioclimáticas, tales como la incorporación de especies vegetales adecuadas como regulador higratérmico en las orientaciones de ganancia solar.

Artículo 8.3.5. Actuaciones sobre áreas de aparcamiento.

1. Tratamiento de superficies.

Se establecerán en las correspondientes disposiciones reglamentarias los criterios específicos de tratamiento de superficies para grandes superficies de aparcamiento.

2. Arbolado como regulador higratérmico en playas de aparcamiento.

Se deberá garantizar, de acuerdo con los criterios antes mencionados, el sombreado de al menos el 50% de estas áreas en época estival de las zonas de aparcamiento.

3. Arbolado como regulador higratérmico en aparcamientos en línea.

Cuando existan plazas de aparcamiento en el viario, con independencia del arbolado existente en las aceras, si estas fueran de gran dimensión, se dispondrán los árboles entre las plazas con una distancia máxima que estará en función del diámetro de la copa del árbol elegido en su edad madura, suficiente para garantizar el sombreado de estas áreas en época estival.

TÍTULO IX

PROTECCIÓN DEL MEDIO RURAL Y URBANO

NORMAS URBANÍSTICAS. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.1.1. Definición.

Con la denominación de medidas de protección, se regulan un conjunto de disposiciones que tienen por objeto la protección, conservación y regulación:

1. Del patrimonio histórico y arquitectónico.

Se entiende por patrimonio histórico y arquitectónico el conjunto de los bienes culturales ambientales, sociales y económicos, producto de la acción del hombre, que constituyen la identidad del legado histórico de los ciudadanos.

2. Del medio natural.

Entendido como el conjunto de los componentes naturales que forman parte del medio ambiente, que es el constituido por los agentes (físicos, químicos y biológicos) y los factores sociales susceptibles de causar un efecto, directo o indirecto sobre los seres vivientes y las actividades humanas.

3. Del medio urbano.

Entendido como espacio urbano, tanto en sus aspectos morfológicos, dignos de protección por conformar el escenario de la vida urbana, como en sus aspectos de movilidad y accesibilidad de las personas, para proteger dichas funciones de relación que se desarrollan en su seno.

Artículo 9.1.2. Directrices para las actuaciones protegidas.

1. Este Plan General establece determinadas medidas, criterios y directrices encaminados a la protección de los bienes y elementos a que hace referencia el artículo anterior. Dichas medidas son el objeto de este Título.

2. Todo ello se entiende sin perjuicio de lo que al respecto establezca la específica legislación sectorial reguladora en la materia.

Artículo 9.1.3. Instrumentos de protección.

1. Se consideran instrumentos genéricos de protección:

1.1. Los Planes Especiales, elaborados con este fin.

1.2. Las Normas Especiales de protección en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 14 de la LOUA.

1.3. Los Catálogos de Bienes Protegidos complementarios de este Plan o de su planeamiento de desarrollo, previstos en el artículo 3.5.4 de estas Normas.

2. Se consideran instrumentos específicos de protección del patrimonio histórico y arquitectónico:

2.1. Los previstos con tal carácter en la legislación del Patrimonio histórico, tanto estatal como autonómica.

2.2. Los regulados expresamente por estas Normas, y en particular los Informes Arqueológicos municipales.

3. Se consideran instrumentos de protección del medio natural:

3.1. Los previstos en la legislación ambiental vigente, tanto estatal como autonómica, y específicamente los instrumentos de prevención y control ambiental regulados en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

3.2. Los Estudios de Impacto Ambiental, regulados en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga.

3.3. Las Medidas Generales de Protección de este Plan General, y las Medidas Particulares de Protección, protectoras y correctoras, de control y seguimiento, elaboradas como consecuencia del Estudio de Impacto Ambiental de este Plan General.

3.4. Los Análisis de Efectos Ambientales regulados en estas Normas.

3.5. Las Ordenanzas Municipales de medio ambiente.

3.6. Los Informes Sectoriales sobre materia ambiental, solicitados por el Ayuntamiento al amparo de estas Normas.

4. Se consideran instrumentos de protección del medio urbano.

4.1. La Ordenanza municipal de vallas publicitarias.

4.2. Los Bandos municipales de ornato.

4.3. Cualquier otra Ordenanza Especial en relación a dichos espacios o a sus elementos.

El desarrollo de estos instrumentos se realiza en el Título Tercero, Capítulo Quinto.

Artículo 9.1.4. Listado de Planes Especiales y Actuaciones Medio Ambientales.

Sin ser exhaustivo, este Plan, expresa la necesidad de redactar los siguientes Planes Especiales. El ámbito territorial concreto de estos Planes Especiales será delimitado por el Ayuntamiento en el momento de su redacción, indicando en ese momento el Ayuntamiento, la necesidad o no de suspensión de licencias y/o parcelación en su ámbito.

En cualquier momento podrá el Ayuntamiento, de oficio, delimitar y definir nuevos Planes Especiales y Actuaciones Medio Ambientales.

1. Planes Especiales de Protección Paisajística.

2. Plan Especial de Actuación Ambiental (vertederos de residuos incontrolados).

3. Plan Especial de Corrección de arroyos y mejora de cauces.

4. Planes Especiales de Mejora de Medio Natural y/o Rural.

5. Planes Especiales de Núcleos Diseminados.
6. Plan Especial de regeneración de playas y del medio litoral.
7. Plan Especial de tratamiento de los bordes de las autovías.
8. Plan Especial de plantación de arbolado urbano.
9. Plan Especial del Parque Arqueológico Fenicio.
10. Plan Especial del Monte Coronado.
11. Plan Especial del Monte San Antón.
12. Plan Especial del entorno de Limonero-Concepción.
13. Plan Especial para el establecimiento de para acondicionamiento y adecuación paisajística.
14. Plan Especial del Acueducto de San Telmo.
15. Planes Especiales de los Sistemas Generales de Carreteras.
16. Plan Especial de ampliación de la peatonalización urbana del Centro.
17. Plan de corrección de la contaminación urbana.
18. Planes de reforestación en las reservadas para ello en el PGOU.

CAPÍTULO SEGUNDO

PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO

Artículo 9.2.1. Protección de los recursos hidrológicos.

1. Tiene como objeto la protección del dominio público hidráulico, impidiendo el deterioro de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

2. Recursos hidráulicos.

En todas las zonas de acuíferos, en la concesión de licencias urbanísticas se aplicarán con carácter general las siguientes protecciones establecidas por la legislación de aguas, artículo 14.3 de la Normativa del PEPMF y desde la evaluación ambiental del PGOU:

2.1. Se prohíben las instalaciones industriales, extractivas y de almacenamiento o tratamiento de residuos de todo tipo (urbanos, agrícolas tipo balsas de alpechín, ganaderos, etc.).

2.2. Para la autorización de cualquier otra instalación o edificación se deberá justificar mediante estudio hidrogeológico firmado por un técnico competente el establecimiento de medidas suficientes de depuración del efluente que produzca la instalación de manera que no perjudique la calidad de las aguas subterráneas.

2.3. Hasta tanto no se delimite por la Administración hidráulica, se considerará dicha zona como perímetro de protección de acuíferos a los efectos de lo dispuesto en el artículo 56.3 de la Ley de Aguas, por lo que se exigirá autorización previa de dicha Administración para la concesión de las licencias urbanísticas a las que se refiere el párrafo anterior.

2.4. Los colectores de saneamiento que discurran por zonas de acuíferos deberán de tener homologada una estanqueidad de las juntas (o verificada en ensayos en obra antes de proceder al relleno de la excavación).

La Ordenanza frente a la contaminación de las aguas, de las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente, establece las medidas de protección para que el aprovechamiento de los recursos hidráulicos, así como el vertido de las aguas residuales, se efectúe sin perjuicio del equilibrio natural.

Sin perjuicio de las demás disposiciones que fueran de aplicación, las instalaciones agropecuarias de cría y producción de animales estabulados no podrán situarse a menos de 250 metros de distancia de pozos o manantiales públicos, a no ser que cuenten con suelo de pavimento no permeable y fosa séptica independiente y sellada.

3. Protección en cauces de ríos y arroyos.

Se establece en ambas márgenes de los cauces públicos una zona de servidumbre y otra de policía de conformidad lo dispuesto en la Ley de Aguas y su Reglamento.

La anchura correspondiente se medirá desde el límite exterior de la ribera del cauce, y será de aplicación para los suelos clasificados urbanizables en sus dos categorías y de no urbanizables. En suelo urbano, se contempla de forma detallada la regulación de los márgenes y de su protección que se desarrollarán, para cada caso, en el correspondiente expediente de alineaciones.

La superficie de suelo comprendida dentro de la zona de protección del cauce estará sujeta a la limitación de no ser edificable, sin perjuicio de que, cuando así expresamente lo determina el Plan General, el aprovechamiento del predio según su clasificación urbanística, pueda disponerse en la parte del mismo no afectada por la zona de protección, siendo la ocupación de esta servidumbre admisible en precario, en aquellos casos en que los órganos de gestión competentes, y en razón al tipo de cauce y su urbanización, lo consideren oportuno.

Asimismo, en aquellos casos en los que el riesgo de inundación o de alteración de la red de drenaje natural sea considerable, se solicitará por el Ayuntamiento previo a la concesión de posibles licencias de obras, el deslinde del cauce público al órgano competente.

En la zona de protección de cauces de ríos y arroyos quedan prohibidos los movimientos de tierras, especialmente la extracción de áridos, la tala de arbolado y la alteración de la vegetación ribereña, dentro de los términos previstos en las siguientes leyes y planes que le son de aplicación:

a) R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

b) R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

c) R.D. 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de Cuenca.

4. Humedales y encharcamientos.

Normalmente de origen antrópico o pluviométrico. Los que por el tiempo transcurrido desde su constitución, han configurado una superficie de lámina de agua importante y estable, formando un sistema en su entorno, y pueden usarse, además, como recurso lúdico natural, han sido calificados para organizar parques urbanos en sus márgenes.

Los que pudieran aparecer en el futuro deberán ser analizados previamente para determinar su origen, estabilidad, influencia en la avifauna, así como su situación urbanística, para decidir, en su caso, su protección y/o su calificación como sistema público mediante las oportunas Modificaciones de Plan, y los Planes Especiales que se determinen a dichos efectos.

Todo ello con independencia de aquellas que se delimiten y protejan como «zona húmeda» por el Organismo de Cuenca, en cumplimiento del artículo 103 de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, que tendrán su propio régimen y autorizaciones.

5. Vertidos.

Según prevé la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente, todas las edificaciones del término municipal, cualquiera que sea su uso, deberá tener resuelto el sistema de vertido de sus aguas residuales en la forma técnicamente posible que evite la contaminación del medio.

Todas las actividades industriales y de servicios, estarán obligadas, según prevé la misma Ordenanza, a solicitar Permiso de Vertidos a la red de saneamiento, al obtener la correspondiente Licencia Municipal de actividad, o proyecto alternativo que dé cumplimiento a la exigencia de resolver el sistema de vertidos, sin perjuicio de otras autorizaciones o licencias de otros organismos competentes en la materia.

Se procurará, en lo posible, la disposición de medidas preventivas que reduzcan la contaminación en origen, tales como conseguir una mayor transformación de las materias primas, incorporar sistemas de reciclado de agua, y/o recuperar materias residuales útiles.

Artículo 9.2.2. Protección de los recursos forestales.

Los recursos y aprovechamientos forestales del municipio se regularán por lo dispuesto en la siguiente legislación y planificación sectorial:

a) Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

b) Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

c) Plan Forestal de Andalucía.

La Ley Forestal de Andalucía establece que los montes o terrenos forestales son elementos integrantes para la ordenación del territorio, y que comprenden toda superficie rústica cubierta de especies arbóreas, arbustivas, de matorral, o herbáceas, de origen natural o procedente de siembra o plantación, que cumplen funciones ecológicas, protectoras, de producción, paisajísticas o recreativas. Los enclaves forestales en terrenos agrícolas también tienen la consideración de montes.

La mencionada Ley determina que la Administración Forestal será oída en la elaboración de cualquier instrumento de planificación que afecte, de alguna manera, a los recursos o terrenos forestales. Por ello, cuando en la elaboración del planeamiento urbanístico se prevea alterar la clasificación de terrenos forestales para su conversión en suelo urbanizable o categoría análoga, el Ayuntamiento solicitará preceptivamente informe a la Administración Forestal.

Independientemente de lo establecido para cada Categoría y Sub-Categoría de Suelo No Urbanizable, se considera en general obligatoria la conservación de las masas forestales existentes como partes integrantes del sistema ambiental del municipio.

La desaparición de masas forestales por Incendio, acción de agentes químicos, o cualquier otra causa no dará lugar a posibilidad alguna de recalificación de los espacios protegidos; Al contrario será obligatorio actuar de modo adecuado para la rehabilitación ambiental del espacio dañado.

De acuerdo con la Ley 5/1999, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, y el Reglamento que la desarrolla, aprobado por Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, deberán cumplimentarse las siguientes cuestiones:

- Art. 26 de la Ley 5/1999. "Sin perjuicio de la aplicación de las normas específicas que sobre el uso, del fuego o la realización de determinadas actividades vengan establecidas en esta Ley y demás normativa aplicable, los titulares de viviendas, urbanizaciones, campings e instalaciones o explotaciones de cualquier índole ubicados en terrenos forestales o en la zona de influencia forestal adoptarán las medidas preventivas y realizaren las actuaciones que reglamentariamente se determinen en orden a reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo pudieran derivarse".

- Art. 50 de la Ley 5/1999. "La pérdida total o parcial de cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal no alterará la calificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal."

- Art. 51 de la Ley 5/1999.

"1. Los propietarios de los terrenos forestales incendiados adoptarán las medidas y realizaren las actuaciones de reparación o restauración que, en su caso, resulten necesarias para la recuperación de las áreas incendiadas, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades que correspondan a los causantes del incendio.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior, los propietarios de los terrenos forestales incendiados elaborarán, en el plazo que reglamentariamente se determine ("ocho meses"), un Plan de Restauración en el que se evalúe la situación e los terrenos incendiados tanto desde el punto de vista de la producción forestal como de la conservación de la flora, la fauna, el suelo y los ecosistemas, y se propongan las actuaciones o medidas destinadas a la restauración o regeneración de los terrenos, incluyéndose obligadamente la prohibición del pastoreo durante al menos cinco años y, en todo caso, mien-

tras existan especies forestales susceptibles de ser dañadas por tal actividad.

3. A la vista del plan de restauración, la Consejería competente en materia forestal señalará las medidas a adoptar, normas de uso y aprovechamientos aplicables, actuaciones a realizar y plazos para su ejecución. Se podrá prohibir el pastoreo cuando existan especies forestales cuya regeneración sea susceptible de ser dañada por dicha actividad.

4. En el caso de que el Plan de Restauración incluya la reforestación de los terrenos afectados, ésta se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en la legislación sectorial

5. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente artículo facultará a la Administración para actuar subsidiariamente con arreglo al artículo 98 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o a imponer multas coercitivas conforme a lo previsto en el artículo 70.2 de la presente Ley."

- Art. 37.2 Decreto 247/2001. "No se podrá autorizar el cambio de uso forestal a agrícola del terreno afectado por un incendio forestal en tanto no resulte cumplida la obligación de restauración de conformidad con lo previsto en los artículos siguientes."

- Art. 52 Ley 5/1999. "La obligación de restaurar las superficies afectadas por incendios forestales y las correspondientes limitaciones de uso y aprovechamiento sobre las mismas serán objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la correspondiente anotación preventiva, con los efectos que le atribuya la legislación registral del Estado".

Las edificaciones situadas en el perímetro o en el interior de las zonas forestales, según lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, deberán:

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

- Disponer preferentemente en la zona edificada o urbanizada de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1 (anchura mínima libre de 3,5 metros; altura mínima libre o gálibo de 4,5 metros; capacidad portante de vial de KN/m²; sobreechancho en curvas). Cuando esto no sea posible, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el párrafo anterior.

Artículo 9.2.3. Protección de la vegetación.

1. Se consideran masas forestales sometidas a las determinaciones de este Plan, a todas las localizadas en el término municipal de Málaga, con independencia del régimen de propiedad del suelo. Estarán sometidas en general al régimen previsto en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

2. La tala de árboles situados en masas arbóreas quedarán sometidas al requisito de previa licencia municipal salvo en la gestión del Parque Natural de los Montes de Málaga. 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 ser autorizado si se garantiza:

3.1 El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al ochenta por ciento (80 por 100) de la original.

3.2 El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles que los eliminados, de especies y porte adecuados.

4. En virtud de lo establecido en la Ley 4/1989, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, y en el Decreto 104/1994, de 10 de mayo, por el que

se establece el Catálogo Andaluz de Especies de la Flora Silvestre Amenazada, las obras, construcciones o instalaciones deberán respetar las limitaciones en orden a la protección de las especies de flora y fauna silvestre amenazadas que establecen dichas normas.

Artículo 9.2.4. Protección de la fauna.

1. En suelo no urbanizable, será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para la instalación de cercas, vallados y cerramientos con cualquier tipo de finalidad que impidan la libre circulación de la fauna.

2. A los efectos de favorecer la nidificación de las especies urbanas protegidas por la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, tales como la cigüeña blanca, el cernicalo primilla, el avión común y el vencejo, el murciélago, la lechuza, o la golondrina común..., se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

2.1 Todas las obras que afecten a las fachadas de los edificios públicos o privados, ya sean de restauración, pintura o demolición, se procurará realizar durante los meses de septiembre a enero, ambos inclusive, para no afectar a los nidos existentes en el período reproductor.

2.2 Cualquiera de estas obras realizadas fuera de dicho período, en las que no puede demostrarse la inexistencia de nidos, requerirá previamente a la licencia de obras, informe de la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente sobre las medidas a aplicar respecto a la nidificación existente.

2.3 Todas dichas obras con independencia de las fechas que se promuevan contendrán en sus proyectos o solicitudes un estudio exhaustivo de los nidos existentes antes de su comienzo, y propuesta de su conservación (o en su caso de alternativas de nidificación natural o artificial). Se procurará respetar los huecos, mechinales o cavidades existentes en las fachadas. Hayan o no albergado con anterioridad nidos. Si ello no fuera posible por cualquier razón, se dispondrán otras cavidades semejantes o nidales artificiales en zonas altas y sombreadas del edificio, preferentemente aleros o lugares donde no sufran molestias humanas, con modelos apropiados al tipo de especie de que se trate, según informe al respecto que se solicitará de la Delegación de Medio Ambiente.

2.4 En el caso de las mismas obras, cuando afecten a torres o espadañas en las que existan nidos de cigüeñas, se realizarán sólo desde agosto a noviembre (ambos inclusive); y en el caso de que sea necesario retirar el nido, se deberá volver a colocar, ya sea el mismo que existía o un nido artificial, en el lugar que ocupaba previamente.

Artículo 9.2.5. Protección del suelo.

En el suelo no urbanizable, en virtud de lo establecido en el artículo 52.1.a de la LOUA, están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen.

De conformidad con el artículo 17 del PEPMF, Las solicitudes de licencia para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie de más de 2.500 m², o a un volumen superior a 5.000 m³, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

Artículo 9.2.6. Protección contra la contaminación de suelos.

Se consideran afectados aquellos sectores del municipio, donde los vertidos, acopios o concentración de sustancias contaminantes, han alterado la capa edáfica introduciendo anomalías en las cadenas tróficas del suelo.

Se denominarán Áreas de Actuación Ambiental y estarán constituidas por los vertederos incontrolados de escombros, sometidas a contaminación por acúmulo de productos derivados del petróleo u otros combustibles, insecticidas, herbicidas y fungicidas, así como por las degradadas por incendios. A los efectos de su Declaración como Áreas de Actuación Ambiental el Ayuntamiento elaborará un mapa completo de localización para desarrollo del Programa contenido en el punto 1.3 del Anexo de esta Normativa, que incluye en primer lugar la redacción de unas Directrices de Actuación Ambiental.

Cualquier actuación en con suelos contaminados, deberá cumplir las determinaciones del R.D. 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios estándares para la declaración de suelos contaminados.

Deberá incluir el sellado de las zonas o recursos directa o indirectamente afectados por cualquier tipo de contaminación.

Las actuaciones irán encaminadas a recuperar la capacidad productiva del recurso perdido, mediante técnicas de aportes orgánicos y recuperación de los horizontes productivos del suelo.

Se deberán evitar las actuaciones y diseñar adecuadamente las obras, edificaciones e infraestructuras que supongan merma o erosión de suelos, bien por escorrentía hídrica o arrastre de sedimentos. A tal fin se tenderá al tratamiento paisajístico y funcional de taludes artificiales, mediante aportes de tierra vegetal, hidrosiembras, etc.

En desarrollo de los programas municipales de Medio Ambiente se redactará una Ordenanza que regule todas las actividades relacionadas con la producción, transporte, y eliminación de escombros, y se seleccionarán zonas susceptibles de ser empleadas como Depósitos Controlados de Residuos Sólidos Inertes en canteras abandonadas y zonas similares.

De igual forma, cualquier actuación que afecte a actividades susceptibles de causar contaminación en el suelo, o sobre suelos contaminados deberá cumplir las determinaciones recogidas en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados y demás disposiciones de aplicación.

Artículo 9.2.7. Protección del paisaje.

Con carácter general y para todo tipo de suelo clasificado por este Plan General, las construcciones, instalaciones y usos serán respetuosas con las características naturales o urbanas del entorno, a cuyo efecto se estará, además de lo dispuesto en la Ley del Suelo, y en concreto se respetarán:

1. Las masas arbóreas típicas del paisaje urbano, tales como las constituidas en los barrios del Limonar, Caleta, y Pedregalejo, y cualquiera otra similar.

2. Las construcciones en laderas evitarán la aparición de las estructuras del edificio, pilares y cadenas de arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde los alzados de proyecto.

3. Se considerarán como de protección paisajística todas aquellas que por su destacada posición en el marco urbano o rural constituyen perspectivas visuales de carácter singular, por lo que requieren de un estudio más detallado de la afección que toda nueva obra pueda suponer.

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.

4. En suelo urbano y urbanizable, dichos Planes Especiales establecerán las condiciones de ocupación y edificabilidad computando para ello dichos espacios, si esto es posible, o indemnizando, en caso contrario, la vinculación singular.

5. Se redactarán Planes Especiales de Áreas de Protección Paisajística, que ordene las intervenciones y regule su protección, tal y como se prescribe en el artículo 9.1.3 de la Normativa del Suelo No Urbanizable.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de todas las actuaciones, en este tipo de suelos de las condiciones generales de ejecución de los distintos usos, en lo referente a vegetación y Medio Ambiente.

6. En desarrollo del Plan General se acometerá, en coordinación con la Delegación de Medio Ambiente y de la Sección de Minas de la Delegación de la Consejería de Fomento y Trabajo, un Plan de Restitución Paisajística de las canteras del término municipal que tendrá los siguientes objetivos y contenidos:

Realizar un censo de todas las canteras existentes, detectando la fase de explotación en la que se encuentren y los frentes ya abandonados.

Revisar los contenidos de los Planes de Restauración aprobados, de sus fases programadas y de las cantidades avaladas para su cumplimiento.

Adaptar dichos Planes, donde sea posible, de manera que puedan usarse los frentes inactivos, en la fase previa de relleno del Plan de Restauración, como Depósitos controlados de Residuos Sólidos Inertes.

Coordinar por zonas de actuación (sobre todo en el área de Campanillas) los Planes de Restauración, imponiendo, si es el caso la creación de un coto minero según regula el artículo 8 del Real Decreto 2994/1982, para la realización de un Plan de Restauración conjunto, y, si es el caso, reordenar las autorizaciones de aprovechamiento o las concesiones de explotación para una gestión más viable y con mayor adecuación ambiental.

Programar las actuaciones de Restauración en su conjunto, ya sean las que los titulares han asumido la obligación como aquellas en las que la Administración es la que ejecuta, en función de las cantidades avaladas o entregadas y de los frentes ya inactivos y en fase pues de Restauración.

Establecer criterios homogéneos de restauración en función de la localización, de los planes urbanísticos del entorno, y del paisaje en que se enclavan.

7. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos de carácter institucional y de información de las de la RENPA, de conformidad con la vigente legislación.

Las edificaciones y carteles publicitarios o identificativos deberán mantenerse en buenas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

En virtud de lo establecido en el artículo 18 de la Normativa del PEPMF, la instalación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, excepto los necesarios para la seguridad vial, estarán sujetos a licencia municipal, en la que se valorará su posible incidencia negativa en el paisaje, pudiendo denegarse la licencia o imponer condiciones por este motivo. Queda expresamente prohibida la publicidad apoyada o construida sobre elementos naturales como roquedo, árboles, laderas, etc.

En virtud de lo establecido en el artículo 18 de la Normativa del PEPMF, en las solicitudes de licencia para la construcción de imágenes y símbolos conmemorativos en las cumbres y otros lugares especialmente visibles, o de minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos o chatarra, y otros usos que puedan generar un fuerte impacto en el paisaje, los proyectos deberán ir acompañados de un estudio paisajístico en el que se valore su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada, en especial desde carreteras y caminos desde los que sean visibles.

Artículo 9.2.8. Protección de litoral.

1. De conformidad con lo dispuesto en la legislación de Costas, son de uso y dominio público la zona marítimo-terrestre y las playas.

Las condiciones urbanísticas de los suelos obtenidos al mar bien por la propia dinámica litoral o por rellenos artificiales, se regularán mediante un Plan Especial de iniciativa pública que desarrollará las determinaciones del Plan General.

2. En el desarrollo de la gestión del Plan General y con sujeción a la legislación de Costas, el Ayuntamiento podrá redactar una Normativa Complementaria y Planes de usos e instalaciones permitidas en el medio litoral.

3. La sola concesión o autorización administrativa para la utilización de la zona marítimo-terrestre o playas no bastará para la ejecución de las obras, instalaciones o uso permitidos: será preceptiva en todo caso, la licencia municipal.

Artículo 9.2.9. Protección atmosférica y ambiental.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan ruido, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas.

A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija en estas Normas.

2. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

2.1 En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se pueden originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

2.2 En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efecto.

3.1 Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

3.2 Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberá cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

3.3 Las actividades e instalaciones productoras de ruidos, vibraciones, humos, polvo, nieblas, vapores, gases, olores, etc., deberán cumplir las Ordenanzas Municipales correspon-

dientes y el resto de las disposiciones legales en vigor relativas a dichas formas de contaminación.

3.4 Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

3.5 Otras formas de contaminación de aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

Artículo 9.2.10. Protección contra la contaminación acústica.

Es de aplicación en todo el término municipal la siguiente legislación:

a) Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

b) Decreto 236/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica.

c) Ordenanza Municipal de Prevención y Control del Ruido, Vibraciones y otras formas de Energía de la Ciudad de Málaga, actualmente en trámite.

En desarrollo de dicha legislación y en función del uso dominante de las distintas zonas que este PGOU clasifica, serán determinadas la de Sensibilidad Acústica, con calidad acústica homogénea.

Dicha futura delimitación ha sido tenida ya en cuenta en la clasificación y calificación de suelos de este PGOU, cuando han existido datos de fuentes emisoras, como las huellas sonoras previsibles de ampliación del aeropuerto, contenidas en su último Plan Director aprobado.

Así mismo se redactará el Mapa de Ruidos de la ciudad, con las condiciones, fines y contenidos del Capítulo II del Reglamento., así como Planes de Acción para afrontar en el territorio municipal las cuestiones relativas al ruido y a sus efectos, incluida la reducción del mismo si fuera necesaria.

También se iniciarán procedimientos de declaración de zonas acústicamente saturadas.

CAPÍTULO TERCERO

PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO

SECCIÓN 1.ª MEDIDAS GENERALES

Artículo 9.3.1. Actividades con Incidencia Ambiental.

No se admitirá la implantación de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera. Sin perjuicio de lo anterior, las actividades que se implanten en el municipio deberán someterse, según sus características, a los procedimientos de Protección Ambiental previstos por la legislación vigente.

Artículo 9.3.2. Licencias.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos relacionados en el art. 1 del RDU (Reglamento de Disciplina Urbanística) y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

Para un mejor control municipal de las actividades ambientalmente sensibles que puedan efectuarse en el término municipal, estarán sujetas a licencia urbanística además de los elementos habituales, las siguientes actuaciones, salvo

que estén contempladas por licencias de urbanización o edificación:

1. Actuaciones de duración indefinida:

1. Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidos los relativos a apertura de pozos y construcción de piscinas.

2. Tala o destrucción por otros medios de árboles y plantación de masas arbóreas.

3. Instalaciones y tendidos eléctricos, así como antenas u otros montajes sobre el suelo o edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

4. Construcción de imágenes, símbolos conmemorativos o monumentos.

5. Instalaciones propias de servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes, y otros.

6. Adecuaciones naturalistas y recreativas, parques rurales y zonas o instalaciones deportivas en medio rural, tanto náuticos como terrestres.

2. Actuaciones provisionales:

2.1 Vallados de obras y solares.

2.2 Apertura de zanjas y calas.

2.3 Instalación de maquinaria, andamios y apeos.

2.4 Sondeo de terrenos.

2.5 Colocación de invernaderos.

2.6 Ocupación de terrenos por espectáculos al aire libre o ferias.

Artículo 9.3.3. Inspección de Obras.

El Ayuntamiento, por medio de sus técnicos y agentes, podrá inspeccionar, cada vez que lo estime oportuno, las obras que se realicen en su término municipal, al objeto de comprobar que se ajustan a la licencia concedida.

En todas las obras de urbanización, el particular habrá de poner en conocimiento del Ayuntamiento para la preceptiva inspección: el replanteo inicial de las obras, la terminación de las instalaciones de alcantarillado, suministro de agua y electricidad, antes de proceder a taparlas, y por último, la recepción provisional y definitiva de las obras. Estas prescripciones se harán constar expresamente como condición de licencia y, en su caso, en las actas de compromiso.

Artículo 9.3.4. Vigilancia ambiental.

En general para cualquier actuación que se ejecute en el término municipal, la autoridad local podrá realizar tareas de vigilancia ambiental. Entre dichas tareas, están las que se detallan a continuación:

1. Control de polvo y sólidos dispersos durante la fase de construcción.

2. Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución de las obras como de funcionamiento de las distintas actividades que luego acojan, no pudiendo superarse los niveles establecidos por el procedimiento de prevención ambiental al que se haya sometido o, en general, a los establecidos por la legislación en vigor.

3. Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en la propia obra o los alrededores, debiéndose efectuar en una instalación acondicionada y autorizada al efecto, que garantice que no se produzcan afecciones por derrame, así como la correcta gestión de estos residuos.

4. Control de los residuos sólidos generados, de forma que los mismos sean conducidos a estación de transferencia o vertedero de inertes legalizado.

5. Control de la no afección a cauces y riberas de la red hidrográfica durante la ejecución de los proyectos de urbanización del suelo urbanizable propuesto.

6. Control del sometimiento a las medidas de prevención ambiental de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental, para aquellas actividades a las que sea de aplicación dicha norma.

7. Las obras de implantación o reforma de las redes de infraestructuras requerirán licencia municipal y de las entidades gestoras, en cuya concesión el Ayuntamiento podrá establecer condiciones en orden a que se coordinen en el tiempo las intervenciones en los diversos servicios con el fin de causar el mínimo de molestias a la población y de gastos de reposición de pavimentos.

8. Condicionado para las licencias de obra en los nuevos crecimientos e infraestructuras.

Artículo 9.3.5. Emisiones.

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y en los Reglamentos que la desarrollan, especialmente el Reglamento de Calidad del Aire.

Se deberá ajustar los límites de emisión y recepción sonora a los que marca el Anexo III del Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero, y a la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental de Ruidos y Vibraciones.

Artículo 9.3.6. Residuos.

Los residuos sólidos generados asimilables a R.S.U. serán depositados en contenedores y trasladados al circuito más cercano de recogida y gestión municipal.

Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente (Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos; R.D. 833/88, de 20 de julio, que ejecuta la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; R.D. 292/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986; D. 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de los aceites usados). En este sentido se prestará una atención especial en el caso de los envases de productos fitosanitarios, para los que se contará con un gestor autorizado u otro medio que proporcione la misma garantía de correcta gestión y que la ley prevea.

Con el objeto de prevenir y reducir el impacto sobre el medio ambiente de los envases y la gestión de los residuos de envases a lo largo de todo su ciclo de vida se seguirá lo establecido en la Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Embalaje y en el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la misma, aprobado por R.D. 782/1998, de 30 de abril.

Aquellas basuras o residuos sólidos producto de una actividad que, por sus características, no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, habrán de ser trasladados al lugar adecuado para su vertido de forma directa y por cuenta del titular de la actividad.

Las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y escombros y en su caso, traslado al vertedero al que se destinen los residuos, tanto sean realizadas por la Administración como por particulares, han de contar con todas las autorizaciones administrativas preceptivas que en cada caso correspondan, tal como las previstas en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, y Decreto 283/95, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Tal y como prevé el POTAUM, en relación con los residuos sólidos urbano y agrícolas, teniendo como objetivo evitar la contaminación ambiental y paisajística se establecen los siguientes condicionantes para su localización y favorecer la gestión conjunta de residuos. Los instrumentos de planeamiento deberán establecer las áreas más adecuadas para la localización de centros de transferencia de residuos urbanos de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Las instalaciones necesarias para la recogida y transferencia contarán con medios que garanticen la no emisión

de olores sobre las áreas colindantes y se distanciarán de los centros urbanos, de las áreas turísticas y de los equipamientos al menos dos (2) kilómetros salvo que por aplicación de la legislación sectorial dicha distancia deba ser reducida.

b) Las instalaciones para la concentración, transferencia y tratamiento de residuos se dispondrán fuera de las áreas urbanas y de extensión, en las zonas de suelo no urbanizable donde los usos estén permitidos, y fuera de las áreas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones establecidas en este Plan.

c) El reciclado de escombros se integrará funcionalmente con el acondicionamiento de escombreras, sellado de vertederos y recuperación de canteras.

d) La localización de vertederos se realizará en atención a la característica de los suelos, la extensión del acuífero subterráneo y la fragilidad del paisaje. Estas instalaciones deberán situarse en lugares no visibles desde las áreas residenciales y desde las carreteras principales de la aglomeración y su localización deberá garantizar la estanqueidad de los terrenos y la inclusión en un ámbito visual cerrado alejado de líneas de cumbres, de cauces y vaguadas abiertas.

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

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

De acuerdo con la legislación vigente, se recogerá en el desarrollo de las nuevas instalaciones la obligación aprovechamiento de energías renovables en el transporte (uso de biocarburantes en vehículos) y en las instalaciones de gestión de residuos y vertederos, mediante la valorización energética del biogás producido.

Artículo 9.3.7. Vertidos.

En todo el territorio municipal se tendrá especial cuidado en la no afección a las subterráneas por vertidos sólidos o líquidos. En este sentido, queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:

1. Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.

2. Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

3. Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

Las solicitudes de licencia para actividades generadoras de cualquier tipo de vertido deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertido. El otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

SECCIÓN 2.ª MEDIDAS EN SISTEMAS GENERALES

Artículo 9.3.8. Sistema General de Comunicaciones.

1. Carreteras.

El proyecto de ejecución incluirá Anejo de Tratamiento Vegetal y Paisajístico en el que se describan las especies a emplear, el número de individuos, marco de plantación y coste de la reforestación. Dicho proyecto velará por la protección de los ejemplares arbóreos existentes, la integración paisajística de la plataforma ferroviaria, la recuperación de zonas degradadas y alteradas por las obras de construcción, la estabilización de taludes y, por tanto, disminución del riesgo de erosión y por último la ocultación de taludes de terraplén con gran impacto paisajístico. Las determinaciones contenidas en el Anejo de

Tratamiento Vegetal y Paisajístico se incorporaran a las medidas a desarrollar, constituyendo un proyecto independiente y complementario al de la Obra Civil, denominado Proyecto de Restauración Paisajística.

Se crearán pasos para la permeabilidad transversal: los pasos serán diseñados en función de las necesidades de conseguir aminorar los problemas que la presencia de las vías signifiquen para los agricultores, el tránsito de las personas y el trasiego de la fauna terrestre. Estas obras de paso serán obligatorias en el caso de vías pecuarias y se potenciarán (ampliando luces de puentes u otras medidas) cuando se crucen los ámbitos fluviales. Podrán ser elevados (por encima de la vía) o inferiores (por debajo) o a nivel. Los dispositivos constituyen un amplio abanico de posibilidades y su aplicación debe ser objeto de un cuidadoso estudio, huyendo de tópicos como el de exigir instalarlos de un modo regular a lo largo de la vía. Se considera muy importante el seguimiento del paso, pudiendo convertirse en trampa mortal para la fauna si hay una ausencia de mantenimiento.

Se evitarán las derivaciones de cauces: mediante la construcción de obras de paso en caminos provisionales se evita interrumpir los cauces y las escorrentías durante el periodo útil de los caminos de acceso de la obra. En caso de ser necesaria la derivación, deben reconducirse finalmente las aguas a cursos fluviales ya existentes, puesto que evita erosiones hídricas no deseadas y permite el mantenimiento del caudal preexistente. Esto debe ser garantizado también en el diseño de la propia vía y de los caminos de acceso que vayan a permanecer.

Canalizaciones y desviaciones a balsas de decantación: para corregir los impactos generados por el lavado de la carretera por las lluvias (aceites y grasas procedentes de los coches) o tras accidentes de vehículos de transporte de personas o mercancías peligrosas, se colocarán, por tramos, arquetas que tengan un sistema de decantación. Deberán tener un mantenimiento continuo, retirando los sedimentos depositados y previniendo la obturación de los dentales.

Estabilización de taludes: resulta indispensable prevenir pendientes suaves en los taludes que no dificulten su revegetación. Así mismo, la revegetación se verá condicionada por la compactación que requiera el talud para su estabilidad.

El proyecto de ejecución deberá analizar los niveles sonoros existentes en la zona afectada, tal y como exige el Decreto 326/2003. Una vez puesta la obra en servicio, se estima la necesidad de realizar mediciones de comprobación.

En el caso de emplearse como medida correctora del ruido la instalación de pantallas acústicas¹ se tomarán las medidas necesarias para amortiguar el impacto paisajístico de este elemento, tomando en consideración los siguientes criterios:

1.1. Utilización preferente de pantallas vegetales. Mediante barreras vegetales con árboles de crecimiento rápido. A 30 metros de la carretera, con todas sus hojas, se puede llegar a reducir 5 dBA.

1.2. Cuando las pantallas vegetales se muestren insuficientes para conseguir el efecto deseado, se acudirá a pantallas de carácter mixto, alternándose tramos vegetales con inertes y materiales plásticos transparentes para favorecer la estética de la vía y la permeabilidad visual.

1.3. Cuando los criterios técnicos o económicos hagan estrictamente necesario el empleo exclusivo de materiales "duros" (hormigón, plásticos opacos o similares) en las pantallas acústicas, se tomarán las medidas necesarias para minimizar su impacto paisajístico (coloreado o recubrimiento vegetal, por ejemplo).

¹ Barreras y pantallas de vegetación: las pantallas vegetales, por sí mismas, son poco eficaces en la atenuación del nivel sonoro (para reducir 10 dba se precisan fajas arboladas de 50 a 100 metros), no obstante, suponen una solución importante debido a que incrementan notablemente la disponibilidad de refugios para la fauna.

En la selección del tipo de pavimentación de tramos colindantes con habitadas se tendrá en cuenta su efecto insonorizante, empleándose de manera prioritaria pavimentos asfáltico-porosos, también llamados drenantes o absorbentes del sonido (con al menos un 20% de volumen de vacío) o asfalto liso (superficie densa y de textura regular, en hormigón asfáltico o mástique con un tamaño máximo del árido de 11-16 mm).

Las nuevas vías de comunicación se diseñarán y desarrollarán atendiendo a criterios de reparto de los flujos de tráfico (ofreciendo itinerarios de coste similar) sobre la red de carreteras, de forma que se incremente la fluidez del tráfico.

Los montículos y obstáculos naturales se aprovecharán para encauzar la carretera de forma que se creen barreras acústicas entre el terreno adyacente y la carretera. Situar el trazado en trinchera resulta siempre beneficioso desde el punto de vista acústico.

2. Puertos.

Las zonas de carga y descarga, almacenamiento y depósito deben configurarse de acuerdo con el tipo y afluencia de las mercancías en cuestión, y en consonancia con la forma de actuación, conforme a los siguientes criterios:

En relación con minerales, carbones y sales, debe procurarse que:

a) La resistencia y estanqueidad de las superficies de almacenamiento se determine teniendo en cuenta el peso y la altura de los materiales áridos acumulados, de manera que se eviten alteraciones del subsuelo y del entorno como consecuencia del emplazamiento de dichos materiales.

b) Alrededor y dentro de estas zonas se planifique un desagüe de dimensiones acordes con el nivel de precipitaciones, de manera que se impidan las filtraciones y las fugas, así como el fluir de aguas superficiales contaminadas de suciedad y metales pesados hacia el subsuelo y hacia los ríos y canales (deben instalarse tanques de sedimentación y, dado el caso, plantas depuradoras).

Tratándose del almacenamiento de mercancías a granel, pueden preverse, como remedio eficaz contra la formación de polvo, superestructuras en forma de naves o instalaciones de aspersión que sin embargo implican altos costes de montaje y mantenimiento. En todos los casos, las mercancías a granel sensibles a los agentes atmosféricos deben almacenarse bajo techo o en silos.

En el caso de operaciones de carga y descarga de petróleo u otros productos líquidos, debe preverse la impermeabilización de las destinadas a alijo, carga y almacenamiento en cisternas, incluyendo la instalación de separadores de aceite u otras instalaciones de depuración de aguas residuales; por lo demás, contra la contaminación de las aguas subterráneas y superficiales causada por vertidos y filtraciones sólo se puede proceder a base de actuaciones correctoras.

Las ampliaciones de puertos en tierra deben ser planificadas con la suficiente antelación, para que las superficies necesarias, así como las superficies para eventuales medidas de nivelación, puedan ser previstas y reservadas a tiempo mediante los correspondientes planes de uso del terreno y de edificación. Solo así se puede evitar la frecuente penetración de las zonas portuarias en zonas residenciales que han ido creciendo de forma natural o en necesitadas de protección, con los consiguientes traslados forzados de población o talas de vegetación, a la vez que la presión de asentamientos humanos incontrolados en la zona portuaria.

Las construcciones de altura, los edificios utilitarios, la industria y las urbanizaciones son otros tantos elementos necesarios para el desarrollo de una región portuaria se planificarán en base a los siguientes factores:

a) Separación de según sus diversas finalidades.

b) Empleo de substancias y materiales de construcción de bajo impacto ambiental.

c) Optimización del equilibrio entre superficie necesaria y alturas útiles o de edificación.

d) Prevención del derroche de suelo.

e) Adaptación arquitectónica de los edificios elevados y utilitarios al estilo constructivo de la zona.

f) Aligeramiento del aspecto del conjunto, intercalando zonas verdes en las abiertas en torno a los edificios, y –dentro de lo posible– alrededor de las de almacenamiento.

g) Aplicación de tecnologías ecológicas en las industrias establecidas en la zona portuaria.

h) Construcción de infraestructura en el sector de abastecimiento de agua y gestión de aguas residuales, para garantizar las reservas de aguas superficiales y subterráneas y, en última instancia, para no contaminar el agua del mar.

Deberá garantizarse la suficiencia de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, así como la recogida de residuos en los términos señalados por la legislación vigente.

Debe garantizarse una formación convenientemente intensiva del personal que desarrolla sus actividades en el ámbito de las «mercancías líquidas a granel». En el aspecto técnico-organizativo, son necesarias las siguientes precauciones de seguridad y medios auxiliares:

a) Dispositivos colectores (cadenas de contención o aspiradores de petróleo).

b) Aglutinantes de productos petrolíferos (solo para pequeñas cantidades),

c) Reservas de arena.

d) Sistemas de extinción de incendios con hidrantes.

e) Sistemas de aspersión de agua.

f) Generadores de espuma.

g) Suministro de corriente de emergencia.

h) Bombas propias para abastecimiento de agua.

i) Cubetas de seguridad en la zona de almacenamiento en cisternas.

j) Distancia de seguridad entre cisternas entre sí y con respecto a otras instalaciones.

Para los proyectos en los que esté prevista la puesta en marcha de terminales de carga y descarga de crudo, cisternas o servicios de refinería, se plantea, desde el punto de vista de una planificación ecológicamente aceptable, la exigencia de programas destinados a la formación y adiestramiento previos del personal que vaya a prestar servicio en dichos puntos.

Establecimiento de indicadores de calidad a través de cuyo seguimiento periódico sea posible advertir la tendencia hacia situaciones no deseadas desde el punto de vista del medio natural (dinámica litoral, ictiofauna, vegetación, etc.). La utilidad de los indicadores es su posibilidad de uso como elementos de carácter preventivo de la ocurrencia de un efecto negativo, y así poder actuar en consecuencia.

En lo que respecta a los aspectos funcionales o de actividad de los puertos deportivos, se prescribe:

a) Adecuar nuevas zonas de baño (playas) en la compensación de las eliminadas por la ejecución del proyecto o degradadas por su funcionamiento.

b) Establecer paseos peatonales de comunicación con las zonas urbanas adyacentes al puerto.

c) Extremar la limpieza en las de flotación y en las terrestres (suscripción de contrato con empresa especializada).

d) Evitar o reducir los ruidos específicos.

e) Armonizar cromáticamente el espigón con el entorno.

Artículo 9.3.9. Sistema General de Espacios Libres.

De forma general el gran equipamiento verde previsto por el nuevo Plan se ajustará a las siguientes medidas ambientales:

1. Consumos de aguas y fertilizantes.

Se prohíbe el riego de las zonas verdes públicas con agua de red, esta medida se ampliará al agua para el baldeo de calles para todos los nuevos crecimientos y se ira progresivamente implementando en la ciudad consolidada. Se realizarán nuevas captaciones de aguas subterráneas, con la correspon-

diente autorización del organismo de Cuenca, para el riego de los espacios. A esta nueva red se incorporará también y progresivamente las aguas depuradas con características adecuadas para su reutilización sin riesgos.

El organismo municipal responsable de la gestión de los espacios verdes establecerá un programa para realizar los abonados nitrogenados (sobre todo nitratos) en la forma que limite al máximo las infiltraciones al acuífero y se evite el riesgo de afección a la salud humana.

Las anteriores normas serán aplicables tanto en sistemas locales como en sistemas generales.

2. Vegetación y Fauna.

Serán de aplicación el conjunto de medidas establecidas para la jardinería en los nuevos crecimientos.

El proyecto del Parque cuidará de que los aspectos Vegetación y Paisajísticos de toda la actuación traten el Parque en su conjunto y se cumpla con un criterio de continuidad. Las especies serán las mejor adaptadas aplicando principios de xerjardinería de forma general.

Se fomentará la biodiversidad y la introducción de especies animales tanto en las aguas (canales, lagos, estanques, etc.) como en el medio terrestre. Un buen indicador pueden ser las aves.

3. Paisaje.

En el proyecto que se redacte se cuidará el capítulo del tratamiento vegetal y paisajístico del espacio, con el fin de lograr la máxima integración de los elementos del Proyecto (canal-lago, vías de acceso, zonas verdes, etc.) en el paisaje circundante.

Algunos criterios básicos para adecuar el Proyecto a la topografía local y para que este sea coherente con las características del entorno paisajístico son:

3.1 Respetar la escala de la topografía del lugar, apoyándose en ella para disimular e integrar.

3.2 Hacer uso de la remodelación para definir el espacio visual y para el control de las vistas.

3.3 Seleccionar especies vegetales teniendo en cuenta la forma, dimensiones, coloración, textura, fenología y, en definitiva, su compatibilidad desde el punto de vista visual y que son las adecuadas conforme a las mencionadas en las medidas sobre la vegetación.

3.4 Disposición espacial de la vegetación, utilizándola para enlazar visualmente elementos del paisaje que queden desligados, crear pantallas visuales y ocultar vistas, suavizar formas geométricas, enmarcar vistas agradables, ayudar a definir espacios, etc.

De forma general, se impedirá el acceso de vehículos a motor a los Espacios Verdes, excepto al servicio de mantenimiento y vigilancia.

4. Incendios.

Por asimilación y según establece el Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales, se tomarán la siguiente medidas para las líneas eléctricas de alta tensión que crucen el parque: Se dotará el trazado de una franja de seguridad de 15 metros de anchura mínima, libre de residuos, matorral y vegetación seca, manteniendo las formaciones arbóreas y arbustivas implicadas en dicha franja (artículo 14).

5. Edificios de interés.

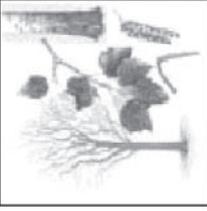
Los edificios de interés arquitectónico, sociocultural y paisajístico se dotarán de un radio de protección suficiente de modo que no se altere su conjunto ni alrededores.

El proyecto, en lo posible, deberá contemplar la restauración de lo que queda de esos edificios sujetos a uso público.

6. Revegetación de bordes de arroyos y ríos.

Será de aplicación la revegetación del borde de arroyos y ríos afectados por la ubicación de espacios libres según la siguiente imagen:

Distribución de la vegetación de ribera. Fuente: Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Cinturón de palustres	Sauceda - Alameda (Aliseda en suelos ácidos)	Fresneda - Olmeda	Bosque de Transición	Bosque perennifolio	
	 	 	 	 	
INUNDABLE		INUNDACION ESPORADICA		NO INUNDABLE (Salvo avenidas extraordinarias)	
<i>Phragmites australis</i> <i>Cyperus longus</i> <i>Phalaris arundinacea</i> <i>Thypha spp.</i> <i>Arundo donax</i> <i>Scirpus sp.</i> <i>Iuncus sp.</i>	<i>Salix sp.</i> <i>Alnus glutinosa</i> <i>Tamarix gallica</i>	<i>Populus alba</i> <i>Populus nigra</i>	<i>Fraxinus angustifolia</i>	<i>Ulmus minor</i>	<i>Celtis australis</i> <i>Pyrus borgeana</i> <i>Frangula alnus</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Myrtus communis</i> <i>Erica arborea</i> <i>Arbutus unedo</i> <i>Erica sp.</i>
DISTRIBUCION DE LA VEGETACION DE RIBERA					

Artículo 9.3.10. Sistema General de Infraestructuras.

Las siguientes medidas correctoras habrán de incluirse en los preceptivos Estudios de Impacto Ambiental.

1. Depuradora.

1.1. Atmósfera.

Para contrarrestar los malos olores se establece la necesidad de desodorización del pretratamiento y tratamiento de fangos. Los elementos a desodorizar (y que por tanto quedarán dentro de edificios) serán:

a) Entrada y desbaste de sólidos.

b) Equipos de separación de grasas y arenas y sus contenedores (el desarenador podría ser exterior, dado que no debe ocasionar problemas de olores).

c) Espesador de fangos.

d) Sala de deshidratación de fangos.

e) Almacenamiento de fangos.

1.2. Paisaje.

Se deberá contemplar la ejecución de una pantalla visual de las nuevas instalaciones de la EDAR. Esta pantalla será de especies arbóreas (olmos, chopos) y arbustivas (tarajes) autóctonas, atendiendo a la diversidad cromática, altura y follaje de las mismas.

1.3. Residuos.

La gestión de los residuos obtenidos del funcionamiento de la EDAR garantizará el cumplimiento de los requisitos de la legislación vigente. Los residuos obtenidos del proceso de depuración de las aguas serán depositados en la forma que determine el Ayuntamiento para su correcta recogida y transporte; procurándose su reutilización como abono. La utilización agrícola de los fangos tratados es una buena solución a la generación de estos subproductos, ya que de este modo se emplearía como un fertilizante natural, aprovechándose así su valor agronómico. No obstante, es necesario controlar, de forma sistemática, y según la legislación vigente, la calidad de los lodos, ya que pueden albergar patógenos y metales pesados.

Cuando se opte por la utilización agrícola de los fangos, se aplicará la técnica del compostaje como forma de eliminar los patógenos de manera eficaz.

Como medida de seguridad, a pesar de haber aplicado previamente la técnica del compostaje, se prohibirá el pastoreo e impedirá la utilización del fango en un periodo previo a la recolección de la cosecha.

2. Subestación eléctrica.

La instalación de la Subestación Eléctrica habrá de someterse a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Con carácter general, serán aplicables al proyecto de ejecución de la Subestación las medidas correctoras prescritas por el presente Estudio de Impacto para las actividades de construcción. Se prestará una especial atención a los siguientes aspectos:

2.1 Se extremarán las medidas de vigilancia en lo referente a vertidos accidentales de aceites, grasas e hidrocarburos procedentes tanto de la maquinaria de construcción como otros posibles efluentes de los aparatos eléctricos, evitando su vertido tanto a aguas superficiales como su filtración al suelo.

2.2 Se evitará en todo momento el arrastre de material sedimentario procedente de las obras y escorrentías que se generen en la zona que deberán ser controlados mediante drenes y zanjas de decantación. Se especificarán en el programa de vigilancia las medidas correctoras para evitar vertidos difusos de las aguas de escorrentía contaminadas durante la fase de construcción de la subestación de transformación y ramal de acceso.

2.3 Se deberá cumplir la legislación de aguas vigente y solicitar, en su caso, las correspondientes autorizaciones administrativas para realizar las obras.

2.4 Paisaje. Se deberá de realizar un proyecto de adecuación paisajística de la subestación cuyo objeto será disminuir el impacto visual que pueda ocasionar y servir de base para la recuperación de los hábitat naturales.

2.5 Restauración Ambiental. El terreno afectado por las obras, que no quede ocupado definitivamente por las instala-

ciones de la Subestación, deberá restituirse a su estado anterior, lo más fielmente posible, tanto en su aspecto morfológico como en su composición edáfica, debiendo quedar debidamente descompactado y acondicionado para evitar encharcamientos o condiciones inadecuadas al uso previsto de los terrenos. Se restablecerán las condiciones de esponjosidad que devuelvan al suelo la permeabilidad y aireación necesarias para facilitar la revegetación natural, para ello será necesario un escarificado del suelo hasta 20 centímetros de profundidad. La revegetación se realizará inmediatamente después de la obra, en el período de siembra y/o plantación más idóneo para cada especie. Para ello se efectuarán siembras y plantaciones con especies autóctonas similares a las existentes en cada una de las afectadas. Esta revegetación también se llevará a cabo en los taludes y terraplenes realizados durante la fase de construcción de la Subestación.

Aplicación de la normativa vigente en materia de gestión de policloro-bifenilos y policloroterfenilos (PCBs y PCTs). Los transformadores eléctricos que se instalen en la nueva subestación eléctrica, deberán estar exentos de policloro-bifenilos y policloroterfenilos (PCBs y PCTs).

Se deberán cumplir las normas técnicas para instalaciones eléctricas con objeto de proteger la avifauna, aplicándolas en las líneas de entrada y salida a la subestación.

Para el cerramiento exterior de la parcela se instalará una valla que impida la entrada al recinto a los pequeños mamíferos existentes en la zona.

En caso de que el acondicionamiento de los caminos de acceso afecten a las vías pecuarias se deberá obtener la correspondiente autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

El cierre se llevará a cabo con malla metálica y contará con una pantalla vegetal en todo el perímetro.

Las líneas de conexión serán soterradas y de traza coincidente con viarios o caminos públicos.

El edificio estará conectado a las redes generales de abastecimiento y saneamiento de agua.

Se tomarán en consideración las condiciones paisajísticas impuestas de manera general para las fachadas en el municipio.

3. Desaladora.

3.1 Generales.

La instalación de la desaladora habrá de someterse a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

3.2 Atmósfera.

Instalación de una pantalla vegetal en el perímetro de la actuación que reduzca la difusión de ruidos y olores hacia el extrarradio.

Ubicación de los motores y bombas en habitaciones insonorizadas.

3.3 Flora y Fauna.

En cuanto a las líneas eléctricas, se deberá estudiar la alternativa de implantarlas enterradas, con objeto de proteger los hábitats y las especies afectadas por el proyecto y contempladas en las Directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE.

3.4 Paisaje.

Se procurará que las características del cerramiento de las instalaciones (color, materiales, etc.) sea acorde con las condiciones estéticas del entorno.

3.5 Vertidos.

Se deberá redactar un informe que, se incluya en el Estudio de Impacto Ambiental, y que defina y justifique la ubicación del vertido de los efluentes originados en el proceso de desalación, así como la justificación del diseño del sistema de difusores que se utilizará, en función de los factores considerados en el informe y, por otra parte, del régimen de aportaciones de salmueras a lo largo del tiempo, de la composición prevista de los efluentes, del hidrodinamismo de la zona y de los correspondientes procesos químicos y biogeoquímicos. Se analizarán las siguientes opciones:

a) Instalación de una planta para el tratamiento de vertidos procedentes del lavado de filtros y membranas de ósmosis inversa.

b) Instalación de una planta de tratamiento de efluentes en la planta para el tratamiento de vertidos procedentes del lavado de filtros y membranas de ósmosis inversa.

4. Cementerio.

4.1 Suelo e hidrología.

Deberá garantizarse la no afección al suelo o las aguas subterráneas/superficiales mediante la impermeabilidad de los suelos.

4.2 Paisaje.

Deberá emplearse un cerramiento con vegetación autóctona que contribuya a la integración paisajística de la actuación y separe visualmente el interior del cementerio de la vía pública.

4.3 Agua.

Deberá procurarse el uso de agua de pozo, distinta a la de la red general, para el riego de las zonas ajardinadas, así como la selección de especies autóctonas, adaptadas al clima mediterráneo, requeridoras de bajos aportes de agua.

4.4 Residuos.

Los residuos peligrosos generados (envases de fitosanitarios, etc.), serán tratados según la legislación vigente.

4.5 Energía.

Se minimizará el consumo de energía mediante el uso de tecnología eficiente como luminarias de ahorro energético.

SECCIÓN 3.ª MEDIDAS EN CAMPOS DE GOLF

Artículo 9.3.11. Campos de Golf.

Debido a la excepcional incidencia territorial de estos desarrollos e independientemente de las especificaciones establecidas por los pertinentes procedimientos de Prevención Ambiental, se tendrán en consideración las siguientes especificaciones:

1. Diseño.

1.1. Suelo y Geomorfología.

Se respetarán, siempre que sea técnicamente viable los hitos físico-naturales, como vía de aportar calidad al campo de golf (creación de espacios y zonas de juego diversificadas).

Las modificaciones del terreno necesarias para el modelado del campo se harán bajo la premisa de adopción de las líneas, pendientes y alturas propias de la fisonomía local. Algunos criterios básicos para adecuar el Proyecto a la topografía local y para que este sea coherente con las características del entorno paisajístico son:

a) Intentar reproducir la topografía previa a la actuación siempre que esto sea posible.

b) Respetar la escala de la topografía del lugar, apoyándose en ella para disimular e integrar.

c) Hacer uso de la remodelación para definir el espacio visual y para el control de las vistas.

d) Seleccionar especies para revegetar teniendo en cuenta la forma, dimensiones, coloración, textura, fenología y, en definitiva, su compatibilidad desde el punto de vista visual, son adecuadas las mencionadas en las medidas sobre la vegetación.

e) Disposición espacial de la vegetación, utilizándola para enlazar visualmente elementos del paisaje que queden desligados, crear pantallas visuales y ocultar vistas, suavizar formas geométricas, enmarcar vistas agradables, ayudar a definir espacios, etc.

f) Se evitará las formas planas y aristas rectas en desmontes y terraplenes. La superficie del desmonte debe ser lo más rugosa posible, sin perder la estabilidad del mismo. De esta forma la colocación de plantas y arbustos, ya sea natural o artificial, es mucho más fácil.

Al objeto de evitar procesos erosivos, los caminos que se construyan o aprovechen se dotarán de elementos de evacuación de aguas pluviales (obras de fábrica, cunetas, desviadores de flujo, pendiente transversal, etc.). Estos elementos se calcularán y diseñarán para períodos de retorno de 10-25 años. Las obras de paso transversales y los vertederos dispondrán de un tamaño suficiente para evitar la obturación por rocas y restos vegetales, así como contendrán aletas para disipar la energía.

El acceso a las instalaciones del campo de golf se hará por vía debidamente asfaltada y señaliza de modo que no represente peligro para la circulación. Su trazado se realizará preferentemente a través de caminos ya existentes, para minimizar el impacto de la construcción. No obstante lo anterior, en la medida de lo posible se evitará el uso de la "Ruta del Agua" para este fin, con objeto de preservar su carácter rural y cultural. La EDAR deberá contar, por su parte, con un acceso adecuado para el tránsito de vehículos.

Antes de llevar a cabo cualquier fertilización del suelo se realizará un programa de análisis de suelo, obteniendo muestras representativas (calles, tees, y greens) para establecer las necesidades reales del suelo.

Los aportes de los elementos primarios de la fertilización en tees y greens, siempre que se pueda, se hará utilizando fertilizantes de liberación lenta de nitrógeno.

Se ha de establecer un programa de frecuencia de abonado y dosis de fertilización, para evitar contaminación del suelo y del acuífero subyacente.

1.2. Hidrología.

El drenaje del campo de golf estará formado básicamente por conducciones subterráneas, de carácter poroso, que conecten con los puntos de acumulación (lagos, balsas, etc.), y en su defecto, evacuación de agua establecidos.

Los caminos internos deberán diseñarse teniendo en cuenta la red de drenaje de aguas superficiales, evitando cualquier interferencia con esta, o si fuera inevitable, habilitando pasos para el flujo de las aguas de escorrentía superficial por debajo de los mencionados accesos.

Se prohibirá expresamente la realización de vertidos directos sin depuración previa, así como los pozos negros u otros sistemas no homologados.

1.3. Atmósfera.

Las instalaciones auxiliares, y en particular la EDAR, se deberán ajustar a los límites de emisión y recepción sonora a los que marca el Anexo III del Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

Se deberán seguir las prescripciones técnicas y directrices estipuladas por el Real Decreto 1909/1981, de 24 de julio, por el que se aprueba la Norma básica de la edificación NBE-CA-81, sobre condiciones acústicas en los edificios.

1.4. Vegetación.

El proyecto de ejecución del campo de golf deberá incluir un estudio de conservación y regeneración natural del medio en el que se tendrá en cuenta la vegetación existente y la fauna asociada a ésta, con el fin de conservar el soporte vegetal. Además se deberán regenerar los espacios naturales afectados y en especial las arroyadas (permanentes o no) y zonas húmedas.

Salvo en los espacios con requerimientos especiales, el proyecto de jardinería se apoyará fundamentalmente en especies de vegetación autóctona.

En la selección de la variedad del césped se ha de tener en cuenta los diferentes usos, suelos, climas y procedimientos de mantenimiento.

Se recogerá en el proyecto de ejecución un programa de nutrición del césped en el que se especifique el producto fertilizador, programa de aplicación, cantidades y tipos usados,

métodos, frecuencias y de aplicación. En caso de duda, se aplicarán los criterios establecidos por la Orden de 27 de junio de 2001, conjunta de las Consejerías de Medio Ambiente y de Agricultura y Pesca, por la que se aprueba el Programa de Actuación aplicable a las zonas vulnerables a la contaminación por nitratos procedentes de fuentes agrarias designadas en Andalucía².

Se segarán 1/3 de la superficie foliar, por lo que el calendario de siegas depende del estado vegetativo de la planta. No obstante, la media de siega de los greens (5% de la superficie) es de 270-300 veces/año. El resto de la superficie tiene una frecuencia de 100 veces/año. La norma de 1/3 de siega permite no tener que recoger los restos vegetales, reincorporándose al terreno como enmienda vegetal verde. No obstante en zonas de greens es necesario recoger los restos de siega, reutilizándose éstos como enmienda vegetal verde en otras zonas del campo como son los roughs.

1.5. Paisaje.

El proyecto de ejecución deberá incluir un estudio paisajístico, en el que se valore el paisaje previo a la actuación y se establezcan las medidas oportunas para:

a) La conservación e integración en el equipamiento de los elementos naturales y culturales existentes.

b) La integración paisajística de las edificaciones (casa club, depuradora, nave de mantenimiento, centro de transformación) en su contexto local, bajo consideraciones de estilo, tipología, morfología, color, etc. La consideración de este aspecto será especialmente escrupulosa en el caso de la casa club, por ubicarse en un área de gran visibilidad.

c) El racional tratamiento de la jardinería y las especies vegetales a implantar, desde la perspectiva del mantenimiento de la originalidad de las comunidades presentes en la zona.

1.6. Recurso agua.

El proyecto de ejecución incluirá un estudio detallado de los requerimientos de agua y las fuentes de suministro. La actividad del campo de golf no se iniciará en tanto no esté expresamente garantizada la concesión de las aguas residuales necesarias por parte de Aljarafe.

Se evitará en todo momento la utilización de agua potable o procedente del acuífero y a través de fórmulas como la reutilización de las aguas residuales urbanas.

Deberá realizarse una consulta a la Consejería de Salud acerca de los requisitos de Calidad para el agua reciclada a emplear para riego del campo de golf. En base a la respuesta, se establecerá un programa de control de calidad. Dicho programa se incluirá en el Proyecto de ejecución y contendrá un protocolo de actuación frente a situaciones de funcionamiento irregular o emergencia. Este sistema de control se completará con un mecanismo de vigilancia que alerte sobre posibles fugas incontroladas.

Se controlarán los datos técnicos referentes a la fuente y calidad de agua, en las instalaciones de almacenamiento/embalse, cantidades utilizadas, regadas, métodos y controles (plazos, frecuencia, comprobaciones del flujo, eficacia de la cobertura, mantenimiento del equipo, mantenimiento de la red de retorno de las aguas residuales para evitar pérdidas por fugas, etc.). El control de los procesos permitirá reducir riesgos sanitarios, garantizar los niveles de calidad exigidos y minimizar la proliferación de insectos.

Deberá optimizarse la utilización del recurso agua a través de mecanismos como:

a) Estrategias de diseño del campo de golf: zonas sin pulverización, drenaje, de filtración, estanques de sostenimiento, sistemas cerrados u otros.

b) Selección de las especies vegetales a emplear. Se debe realizar una adecuada elección de las plantaciones atendiendo a las características biológicas, funcionales, de crecimiento y desarrollo, color, textura, estado fitosanitario. Se recomiendan las siguientes pautas a seguir en la selección:

- Selección de plantas con un mínimo aporte de agua: La mayoría de las plantas de la Xerojardinería requieren únicamente aportes en el período de establecimiento, a menos que existan condiciones de extrema sequía.

- Elección de diversidad de especies: Es mejor plantar un gran número de especies para evitar problemas monoespecíficos de plagas y enfermedades.

- Compra de material de calidad: Es necesario conocer en qué condiciones están las plantas compradas.

- Comprar preferiblemente plantas de la zona: Están mejor adaptadas a las características de la zona.

- Densidad de plantaciones: Con el exceso de plantas por metro lineal se incrementa el coste de plantación y mantenimiento.

- Endurecimiento de la planta: La tolerancia a la sequía no es simplemente una característica genética. Muchas especies con un riego abundante, dejan de ser tolerables a la sequía.

- Plantación en la época adecuada: la plantación de las especies en la época adecuada favorece el desarrollo radicular y el crecimiento vegetativo.

- Utilización de pantallas cortavientos: Algunas plantaciones necesitan protección.

Se adoptarán las siguientes premisas básicas en el diseño y la instalación de Sistemas de Riego:

- Usar un buen sistema de riego. El diseño del mejor equipo de riego depende del paisaje, diseño, trazado y presupuesto. Además, el sistema de riego se hará de modo que minimice el consumo de agua, con control informático de riego, de modo que permita aplicar la dosis de riego necesaria según la evapotranspiración real del período y que permita la desconexión del sistema en situaciones que desaconsejen su uso, como por ejemplo por viento (el factor climático es muy importante en la zona de actuación).

- Agrupar las zonas en función de las necesidades hídricas, separar zonas de pradera de arbustos, de sol y sombra.

- Usar un sistema de riego con mínimas pérdidas. Uso de agentes humidificadores, monitorización del contenido de la humedad en las raíces y métodos y controles de aplicación más eficientes.

- Realizar controles de mantenimiento periódicos. Control de las necesidades hídricas a lo largo del año.

- Regar según las necesidades de las plantas. Aproximadamente el 95% de la superficie verde estará formada por especies autóctonas, de bajas necesidades hídricas, dependiendo su selección final del tipo de aguas a utilizar, fundamentalmente de su grado de salinidad. El 5% restante pueden ser especie de clima templado o de clima cálido en función igualmente de la salinidad del agua de riego.

El control y la gestión del sistema de riego se realizará a través de un computador central desde el cual, con el software correspondiente, se controlará el funcionamiento de toda la instalación de riego. A esta estación central está asociada estaciones remotas o programadores-satélites de campo.

En instalaciones de riego, es recomendable utilizar la microirrigación, el goteo o red de aspersores regulados por programador, o los detectores de humedad para controlar la frecuencia del riego. Todos ellos reducen el consumo de agua y, por tanto, los recursos necesarios son menores.

Se podrá aprovechar el agua proveniente de la lluvia, a través de sistemas que permiten su almacenamiento en depósitos que la depuran para su posterior utilización en el riego de jardines y plantas.

² Pese a que no se trate de zonas declaradas vulnerables.

Se utilizarán de retenedores de agua, sobre todo cuando se trata de nuevas plantaciones en climas de régimen pluviométrico bajo, no teniendo un mantenimiento de riegos periódicos.

1.7. Residuos.

El proyecto de ejecución del campo de golf deberá incorporar un plan de gestión de los residuos, que contemple al menos los siguientes puntos:

a) Se ha de garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generen durante el funcionamiento del campo de golf, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. Para ello, se deberá poner a disposición del Ayuntamiento los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames, y de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte.

b) Las diferentes fracciones de residuos urbanos serán separadas en origen para hacer posible su reciclaje. A tal efecto se dispondrán los medios oportunos (contenedores, etc.).

c) Los restos vegetales procedentes de la poda y siega se recogerán de manera separada para posibilitar su compostaje. A tal efecto deberán acordarse los mecanismos de separación y transporte oportunos con el Centro de Tratamiento de los Residuos.

1.8. Energía.

Se garantizará un uso eficiente de la energía; medida que se concreta en:

a) Empleo de energías renovables, tales como la energía solar para el calentamiento de agua en instalaciones auxiliares; podrá utilizarse energía fotovoltaica instalada en de aparcamiento para los sistemas de bombeo para el riego y circulación del agua, así como en instalaciones auxiliares y de alumbrado del campo.

b) Se favorecerán diseños pasivos bioclimáticos de ahorro energético, tales como la configuración de forma, la orientación, el aislamiento, la ventilación.

c) Los vehículos que se empleen para los desplazamientos internos en el campo de golf serán eléctricos.

2. Mantenimiento.

Se elaborará un programa de seguimiento y control sobre las actividades de mantenimiento, en el que al menos, se tengan en cuenta el seguimiento de:

2.1 Contaminación de las aguas de escorrentía y subterráneas por la aplicación de productos fitosanitarios y fertilizantes.

2.2 Desarrollo de resistencia por parte de organismos patógenos a los productos fitosanitarios.

2.3 Excesiva utilización de agua en épocas de sequía.

SECCIÓN 4.ª MEDIDAS EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 9.3.12. Medidas Generales.

El Plan Parcial, y en su defecto, el proyecto de urbanización, recogerá las medidas de corrección, protección y prevención medioambiental establecidas en la Normativa Urbanística y en el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU.

Artículo 9.3.13. Zonificación y Organización.

Se realizará una distribución tipológica de usos y/o actividades en congruencia con la topografía y la zona, de manera que se evite una configuración de las manzanas edificables que provoquen traseras perceptibles desde el exterior o lindando con el borde del ámbito.

Es recomendable ubicar los equipamientos en zonas centrales, sobre todo los servicios de interés público y social (equipamientos deportivos, comerciales y sociales como por ejemplo guarderías), y dotarlos de gran accesibilidad, de modo que puedan resultar accesibles peatonalmente, a través de una red de itinerarios.

Los Planes Parciales y los Proyectos de Actuación en SNU deberán incluir estudios de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que van a causar, como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales a través de sis-

temas de desagüe con secciones suficientes disminuyendo así el riesgo de encharcamiento.

Cuando el suelo urbanizable limite o sea atravesado por canales de riego o cursos de agua, ya sean permanentes o temporales, estos deberán representarse cartográficamente en la ordenación del sector. El proyecto de urbanización deberá ser informado por el Organismo de Cuenca, cuyo pronunciamiento tendrá carácter vinculante.

Artículo 9.3.14. Arbolado, Jardinería y Mobiliario Urbano.

La revegetación de zonas transformadas debe realizarse preferentemente con especies autóctonas que al estar adaptadas al medio no requieran especiales cuidados o labores de mantenimiento. En los parques y jardines la vegetación autóctona representará una parte significativa de la vegetación total y se perseguirá una distribución no geométrica de la misma.

Las zonas verdes destinadas a parques y jardines se ubicarán necesariamente donde ya exista arbolado importante y en sitios fácilmente accesibles y céntricos respecto a las viviendas a las que sirven. Las restauraciones forestales de la vegetación natural existente, en aquellas donde ésta permanezca y constituya parte de las nuevas zonas verdes de las zonas a urbanizar, deberán tener un carácter prioritario.

En la medida de lo posible se deberán aprovechar los pies arbóreos que se extraigan, para su posterior utilización en las zonas verdes y viario proyectado.

La parquización de las zonas verdes ha de realizarse preferentemente con especies autóctonas que al estar adaptadas al medio no requieran especiales cuidados o labores de mantenimiento.

Todos los proyectos de urbanización o equivalentes deben incluir un Anejo o Proyecto de Jardinería. Entre los criterios de selección del arbolado urbano, a la hora de seleccionar especies se debe valorar:

- a) Volumen aéreo disponible.
- b) Calidad del suelo.
- c) Interés paisajístico, histórico o cultural del entorno.
- d) Longevidad de la especie.
- e) Criterios de mantenimiento.
- f) Tamaño del alcorque.
- g) Pluviometría y/o riego (se potenciará la economía de agua en el mantenimiento).
- h) Susceptibilidad a los factores climáticos del área.
- i) Susceptibilidad a los factores ambientales del área (contaminación por vehículos u otros).
- j) Agresividad con el medio.
- k) Capacidad para generar alergias.
- l) Vulnerabilidad de las especies a plagas y enfermedades.

Se respetará al máximo el arbolado existente de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones o se bifurquen o hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria.

El mobiliario urbano será el adecuado a la función del espacio libre: reposo, juego niños, juegos y deportes no especializados adultos, actos colectivos al aire libre, etc., y se proyectará teniendo en cuenta las condiciones de funcionalidad, estética y adecuación al entorno, economía y seguridad de los usuarios, utilizándose en lo posible elementos homologados.

Se garantizará que la forma, superficie y localización de las zonas verdes son adecuadas para que estas cumplan sus funciones. En este sentido se considerará:

1. Tamaño:

1.1. De juego: se destinan al juego de niños, y debe tener una superficie mínima de 200 m² y se debe poder inscribir un círculo de 12 metros de diámetro.

1.2. Jardines: es el tipo más pequeño de zona verde que está destinado propiamente a zona ajardinada. Se debe poder inscribir un círculo de 25 m de diámetro en posición tangente a cualquier punto de su perímetro. Para incluir esquinas que

tienen también su valor funcional importante como jardines, se incluye también el suelo que entra en un círculo auxiliar concéntrico con el anterior que diste 6 m de superficie exterior. Su superficie mínima será de 1.000 m².

1.3. Parque: como condiciones dimensionales, se debe poder inscribir un círculo de 150 metros de diámetro, y su superficie mínima es de 25.000 m².

Forma de los espacios libres y zonas verdes. Los espacios libres y las zonas verdes pueden ser verdaderamente eficaces cuando alcanzan un tamaño relativamente adecuado con respecto al continuo edificado circundante. Por lo tanto será objeto del estudio determinar cuáles son las dimensiones y formas de la red actual y redimensionarlas adecuadamente.

Otras condiciones intrínsecas de las zonas verdes y espacios libres serán la presencia de vegetación (caduca o perenne), el acabado superficial (albedo de suelo), la permeabilidad del soporte (escorrentía de los acabados superficiales), y otros elementos complementarios, como los equipamientos: bancos, papeleras, fuentes de agua potable, etc.

Los Proyectos de Urbanización establecerán los requisitos de recepción de materiales para jardinería, entre los que deben figurar los siguientes, por sus implicaciones medioambientales:

- a) Procedencia de vivero acreditado y legalmente reconocido.
- b) Condiciones de suministro y almacenaje (guía fitosanitaria, etiqueta con nombre botánico y tamaño correcto, capellón protegido con yeso y/o malla metálica o suministro con raíz desnuda, etc).

Artículo 9.3.15. Diseño del Viario.

Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas actuales, no rompiendo de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural. Para minimizar la remoción de la cubierta vegetal se diseñará la trama viaria y el parcelario al que da servicio de modo que la jerarquía y situación de los mismos se adapten en lo posible a la topografía del terreno.

Las tramas ortogonales serán económica y funcionalmente recomendables, pues favorecen las conexiones. En caso de terreno suficientemente llano hay que tender a este tipo de trama.

El acerado debe estar correctamente dimensionado para albergar las infraestructuras y otros elementos. Con un ancho de 2,50 m se pueden instalar los contenedores de recogida selectiva de residuos así como el resto de mobiliario urbano habitual. Si se proyecta arbolado en alcorques, el ancho de la acera no debe bajar de 3 m, para evitar que las raíces afecten a la canalizaciones.

El Plan Parcial contemplará la creación de carriles de circulación no motorizada que permitan la movilidad interna.

Con objeto de minimizar los niveles de ruido generados como consecuencia del tráfico las zonas residenciales se tratará como "zona 30", es decir, que la velocidad de circulación quedará limitada a 30 km/h. Se emplearán badenes en los puntos donde sean previsibles velocidades superiores, situándose sobre los mismos pasos de cebra a nivel del acerado.

El diseño de calles, plazas y otros espacios públicos deberá adecuarse a las condiciones en cuanto a eliminación de barreras urbanísticas que establece el Decreto 72/92, de la Presidencia de la Junta de Andalucía (BOJA núm. 44, de 24 de mayo).

En industriales, si se diseñan medianas, deben ser rebasables por los vehículos pesados en sus giros para acceder a las parcelas.

Artículo 9.3.16. Infraestructuras.

1. Redes.

Las redes eléctricas y telefónicas que se desarrollen en sectores de crecimiento serán soterradas para minorar así su efecto sinérgico sobre el paisaje y el posible sobre la avifauna.

En las instalaciones se establecerán zanjas comunes para servicios compatibles respetando las directrices reglamentarias.

El diseño y dimensionado de las canalizaciones destinadas a telecomunicación debe contemplar la posibilidad de que coexistan diferentes operadores, al objeto de evitar roturas posteriores de pavimento para el tendido de nuevas infraestructuras, con las consecuentes molestias que ello ocasiona a los usuarios del Polígono, y el despilfarro económico que supone.

2. Agua.

Cualquier actuación deberá garantizar el suministro de agua potable suficiente en función de los usos e intensidades previstos, mediante conexión a la red municipal, e incluir la red de distribución desde el enganche a la red municipal hasta cada una de las parcelas, edificios públicos, bocas de incendios y bocas de riego. Caso de optarse por una red alternativa para los usos no domésticos se habrá de contar con una autorización específica del ayuntamiento.

La red de drenaje de aguas pluviales y de saneamiento se dimensionará teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes a urbanizar, dada la posible acumulación de caudales a evacuar, y de la presión y caudales de la red de saneamiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Por lo establecido en el punto anterior y de cara a favorecer la optimización de la gestión de las depuradoras, en los nuevos desarrollos urbanos, la red de evacuación de pluviales y de residuales será separativa siempre que sea posible.

Se limitará en lo posible en los nuevos crecimientos la impermeabilización de la totalidad de la superficie buscándose estrategias para la infiltración de las aguas pluviales para realimentar el acuífero.

En el diseño de la Red de Saneamiento se considerará que, siempre que técnica y económicamente sea competente, el sistema de alcantarillado funcione por gravedad, ya que las impulsiones exigen mayor mantenimiento, con el sobre costo económico que ello supone, y además comportan el riesgo de problemas medioambientales derivados de un mal funcionamiento de los equipos mecánicos.

Las aguas sanitarias procedentes de instalaciones provisionales, se conectarán siempre que sea posible a la red pública. En caso de no ser posible se verterán a fosas sépticas impermeabilizadas debidamente o bien en depósitos químicos.

Posteriormente, serán retiradas por un gestor autorizado.

3. Alumbrado público.

Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos, adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectada de acuerdo con las técnicas más adecuadas para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno.

En el proyecto se tendrá en cuenta la adecuación de los elementos de alumbrado al entorno arquitectónico y urbano en el que se sitúen.

De no ser viable la utilización de placas fotovoltaicas, las luminarias empleadas en el alumbrado público serán de Vapor de Sodio e incorporarán dispositivos fotoeléctricos que regulen el encendido-apagado.

El diseño de las luminarias empleadas para el alumbrado público tomará en consideración criterios para evitar la proyección de luz hacia arriba y la consecuente contaminación lumínica.

Artículo 9.3.17. Edificaciones.

1. Aislamiento acústico.

De acuerdo con el artículo 6 del Real Decreto 1909/1981, de 24 de julio, por el que se aprueba la Norma básica de la edificación NBE-CA-81, sobre condiciones acústicas en los edi-

ficios, en el planeamiento se estima procedente la consideración de las siguientes directrices:

1.1. Distribución de volúmenes de la edificación de modo que se protejan por efecto pantalla las partes más sensibles del edificio, de los ruidos procedentes de fuentes fijas, o de las direcciones prominentes de incidencia de ruido.

1.2. Orientación de los edificios de modo que presenten la menor superficie de exposición de sensibles al ruido en la dirección preeminente de incidencia del mismo.

2. Paisaje.

Las nuevas construcciones deberán ajustarse a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas en cuanto a las condiciones estéticas de las viviendas (altura, densidad, colores, etc.). Se deberán incluir en las Ordenanzas las condiciones de edificación y estética acorde con el paisaje urbano existente. Se utilizarán los materiales y colores propios de la zona con el fin de armonizar el nuevo área residencial con el existente. Del mismo modo, las condiciones de volumen y estética de las construcciones dedicadas a centros de transformación serán las de la zona.

Se debe prestar especial atención al tratamiento de las traseras de las casas y naves industriales, considerándolas como fachadas; junto a ello, se deberá dar un especial tratamiento al arbolado urbano en los límites de la parcela. Del mismo modo se garantizará una correcta transición paisajística entre sectores de uso netamente diferenciado (por ejemplo residencial-industrial).

Solares: Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo así mismo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en el mismo plazo señalado anteriormente, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo. Los solares se mantendrán limpios.

De manera general se prohíben los cables en fachada de antenas y estas serán colectivas.

Artículo 9.3.18. Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación.

1. Ferrocarril.

En las urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes (Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, será necesaria de previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, quien determinará en qué condiciones deban ejecutarse tales obras, y ello sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas.

Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

Ubicación y trazado de vías férreas en bandas dispuestas al efecto, que garantice que en los asentamientos urbanos más próximos no se produzcan, por su sola causa, niveles de ruido continuo equivalente superiores a 60 dBA.

Las figuras de planeamiento que desarrollen los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable colindante con el ferrocarril, deberán incluir un estudio acerca del ruido soportado en dicha zona residencial como consecuencia de su cercanía con la línea férrea y adoptar, en su caso, las medidas correctoras oportunas que garanticen tanto el cumplimiento de la normativa en vigor sobre ruidos, como lo dispuesto en el

art. 15.1 de la citada Ley 39/2003 respecto de las obras que se lleven a cabo en la Zona de Dominio Público y en la Zona de Protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o limitar el ruido que provoca el tránsito de las líneas ferroviarias, que serán costeadas por los promotores de las mismas.

Para la edificación de viviendas en las inmediaciones de la línea férrea se deberán adoptar las prescripciones que recoge la Norma Básica de Edificación NBE-CA/88 artículos 6.6 y 6.7 sobre Orientación de los edificios y Distribución de los volúmenes de edificación que, por otra parte, cuantifica los niveles de aislamiento (artículo 13) a exigir en las viviendas de nueva construcción, en función del ruido exterior y de la distancia a los focos.

2. Carreteras.

Se establecen las siguientes medidas correctoras respecto al ruido, que serán de aplicación tanto a las nuevas vías como a las modificaciones significativas de las ya existentes.

2.1 Las edificaciones colindantes con las vías de comunicación de elevada intensidad de tráfico deberán presentar medidas de aislamiento en las fachadas acordes con los niveles de ruido previsibles en la zona.

2.2 Los edificios situados en las de influencia sonora de las carreteras y vías de alta capacidad, se dispondrán de modo que se ofrezca protección a las viviendas, bajo fórmulas como:

a) La disposición de las actividades terciarias en las plantas bajas de los edificios

b) En la utilización de unos edificios como barrera al ruido para otros, se dedicarán los más expuestos a las actividades menos sensibles al ruido.

c) El uso de diseños escalonados en los propios edificios, de manera que las zonas más elevadas se encuentren más alejadas de la carretera.

d) Creación de patios interiores en los edificios.

2.3 Las construcciones se orientarán, en lo posible, de forma que expongan a la fuente de ruido la menor superficie y sin huecos o ventanas.

2.4 La distribución interior de las viviendas deberá tener en cuenta que las estancias más sensibles al ruido (dormitorios, salón y zonas de estar en general) deberán disponerse en las zonas menos expuestas, situando las que tienen menores exigencias (cocina, aseos y zonas de acceso y paso) en la zona más próxima a la carretera.

2.5 Los nuevos crecimientos urbanos de carácter industrial que se produzcan en las inmediaciones de vías de comunicación estarán separados de la carretera una distancia mínima, a fin de garantizar la reducción del ruido procedente del tráfico rodado hasta niveles situados entorno a los 65 decibelios.

2.6 No se dispondrán equipamientos sanitarios, de bienestar social, culturales, religiosos y educativos en la primera línea de edificaciones desde la carretera.

2.7 El diseño y la disposición de los sistemas locales y generales se realizará en modo de contribuir, cuando sea posible, a la separación entre las grandes vías de comunicación y los usos residenciales. Cuando los sistemas locales y generales que se interpongan entre la carretera y los usos residenciales tengan un uso público, se adoptarán las medidas correctoras necesarias para garantizar la adecuación de los niveles de ruido en estas, especialmente si se trata de zonas verdes.

2.8 En las inmediatamente colindantes con las vías de comunicación de alta intensidad de tráfico, y sin perjuicio de las medidas correctoras y preventivas que se establezcan para reducir los niveles sonoros, deberá quedar limitada o prohibida la implantación de otras actividades potencialmente generadoras de ruido.

2.9 Ubicación y trazado de las vías de penetración de tráfico rodado pesado, en bandas dispuestas al efecto, que garantice que en los asentamientos urbanos más próximos no

se produzcan, por su sola causa, niveles de ruido continuo equivalente superiores a 60 dBA.

3. Aeropuerto.

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación, incluidos todos sus elementos (como pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objetos fijos (líneas de transporte de energía eléctrica, postes, antenas de telefonía y enlaces de microondas, aerogeneradores, carteles, estructuras en plataformas elevadas, etc.), así como el gálibo de los vehículos, no pueden vulnerar las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga, representadas en los planos 1.5.6 del Plan General.

Todas las construcciones, incluidas en las áreas de afección de servidumbres, están sujetas a previo informe favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, AESA, por posible afección de las servidumbres aeronáuticas. No podrán ser realizadas nuevas construcciones o modificaciones de las existentes que supongan incremento en altura de las mismas cuando sobrepasen las limitaciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas.

Todo nuevo planeamiento, su revisión o modificación, afectado por servidumbres aeronáuticas, debe ser informado de acuerdo con lo previsto en el artículo 32.1.2.^a de la LOUA, por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afección de las servidumbres aeronáuticas. Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas reflejadas en los planos 1.5.6.

En los sectores donde puedan vulnerarse las servidumbres aeronáuticas, su desarrollo y ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio de aeronáutico o de apantallamiento (según el tipo de servidumbre), que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas. La mera presentación de un Estudio Aeronáutico o Estudio de Apantallamiento no supone la concesión de una excepción a los límites establecidos por las Servidumbres Aeronáuticas, siendo necesario que a juicio de los organismos competentes en materia de seguridad aérea quede acreditado el contenido y conclusiones del estudio aeronáutico.

El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto con dicho estudio aeronáutico o de apantallamiento (según el caso), para la emisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, sin que en ningún caso pueda aprobarse el planeamiento de desarrollo o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho Ministerio.

El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del sector será el definido por el planeamiento general una vez que se apliquen al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.

En los sectores que fueron objeto de informe por Aena con carácter favorable condicionado al cumplimiento de ciertos requisitos, será de obligado cumplimiento lo dispuesto en el informe y su addenda, que se recoge en las fichas de los sectores. El informe de AENA, de fecha 10 de marzo de 2009, que acompañaba como Anexo IV al informe de la Dirección General de Aviación Civil a la primera aprobación provisional del PGOU de fecha marzo de 2009, así como su addenda de fecha 17 de diciembre de 2010, se adjunta en este PGOU al Documento F. En dichos sectores se deberán cumplir además las siguientes condiciones:

- En caso de utilizarse maquinaria de altura superior a la de las edificaciones, para su construcción, será imprescindible

estudiar su compatibilidad con las instalaciones radioeléctricas de NA de AENA.

- Se deberá comunicar la fecha de conclusión de las obras a la División de Navegación y Vigilancia de AENA (NYVI), a través de la Dirección de Planificación e Infraestructuras, con la finalidad de conocer a partir de qué momento su afección quedará registrada en las calibraciones en vuelo que se realizan periódicamente.

En principio, el presente Plan General no propone ningún aumento en la altura de los edificios, incluidos todos sus elementos, en Suelo Urbano Consolidado respecto al planeamiento previamente vigente. No obstante, en caso de constarse que se ha producido un aumento en la altura máxima de los edificios en zonas donde se vulneren las servidumbres aeronáuticas, el desarrollo de este planeamiento y su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio de aeronáutico o de apantallamiento, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas. En ningún caso podrá aprobarse planeamiento de desarrollo o iniciarse la ejecución de construcciones o edificaciones sin el pronunciamiento expreso favorable mediante informe del Ministerio de Fomento o resolución de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, según corresponda, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del sector será el definido por el planeamiento general una vez que se apliquen al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento o la resolución de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, según corresponda, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.

El presente Plan General no modifica tampoco el carácter y contenido de los informes que sobre instrumentos urbanísticos de desarrollo hayan sido evacuados por la Dirección General de Aviación Civil previamente a la aprobación de este Plan General. No se admitirán recalificaciones o reclasificaciones de ámbitos que no cumplan los requisitos exigidos previamente a los mismos o hayan sido informados desfavorablemente por la Dirección General de Aviación Civil, si no es para adaptarlos a los condicionantes derivados del informe.

En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), de acuerdo con el artículo 15.b) del Decreto 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/1974.

Toda construcción con más de 100 m de altura sobre el nivel del terreno, se considera obstáculo, por lo que deberá comunicarse al Ministerio de Fomento de acuerdo con el Decreto 584/1972, y deberá adjuntar un estudio de seguridad que acredite que no se compromete la seguridad ni la regularidad de las operaciones aéreas, indicándose las medidas a adoptar de balizamiento, iluminación, etc.

Se controlará en el planeamiento y en las licencias de las áreas afectadas por servidumbres, que las instalaciones previstas no emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro elemento en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Ayuntamiento de Málaga, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, así como que no se produzcan reflexiones de luz solar en los tejados y cubiertas o fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

La iluminación empleada en los viales cercanos al aeropuerto debe ser tal que no interfiera con los sistemas de guiado visual del aeropuerto, atendiendo especialmente a los criterios de intensidad y apantallamiento de los focos luminosos, así como que los faros de los vehículos que transiten por la zona no produzcan deslumbramiento a los pilotos en las maniobras de aterrizaje y despegue.

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 de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo previsto en el artículo 16 de Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas,

En las fincas resultantes de los procesos de ejecución de planeamiento, que se encuentren afectadas por servidumbres aeronáuticas, deberá realizarse anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y al Real Decreto 1093/1977, la afección por servidumbres aeronáuticas en los términos siguientes:

Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Málaga, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres".

En cuanto a los ámbitos afectados por la huella acústica del aeropuerto, (delimitada por la envolvente de las isofonas Leq día 60 dBA Leq noche 50 dBA, salvo que la normativa aplicable en materia de afecciones acústicas establezca otros índices para su delimitación), no podrá calificarse en ellos ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario. En los suelos calificados como residencial en el PGOU por ser suelos consolidados o contar con planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a este PGOU, no podrán aprobarse modificaciones que supongan un aumento del número de viviendas. Las licencias que se otorguen al amparo del régimen existente quedarán condicionadas a su insonorización conforme al documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E., por parte del promotor del expediente.

En los ámbitos que, tal y como recogen sus fichas, están afectados por la huella acústica actual del aeropuerto de Málaga pero no con la que se derivaría con la futura configuración con las dos pistas en funcionamiento, queda recogido en las mismas que el planeamiento de desarrollo no podrá llevarse a cabo hasta tanto no queden establecidas las huellas de ruido del tráfico aéreo producidas por la futura configuración del sistema aeroportuario con las dos pistas en funcionamiento, y se informe por la Dirección General de Aviación Civil su no afección por la huella acústica del aeropuerto."

Artículo 9.3.19. Industriales.

1. Emisiones.

Ubicación de las zonas industriales en dispuestas al efecto, que garantice que en los asentamientos urbanos más próximos no se produzcan, por su sola causa, niveles de ruido continuo equivalente superiores a 60 dBA.

Se evitará la colindancia entre usos industriales y residenciales. Cuando esto no sea posible, las naves y/o edificaciones industriales colindantes con el sector residencial se destinarán preferentemente a uso terciario, localizando las industrias y talleres en las zonas más alejadas de habitadas.

En la localización de usos y actividades dentro del polígono industrial se tomará en consideración la proximidad a núcleos de población y las condiciones climáticas, en especial en lo que se refiere a los vientos dominantes. Se introducirán las medidas necesarias para minimizar las molestias por olores, ruidos o similares, a través de filtros, pantallas vegetales, etc.

2. Agua.

Los vertidos de las aguas industriales en los sistemas de alcantarillado, sistemas colectores o en las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas serán objeto de tratamiento previo para:

2.1 Proteger la salud del personal.

2.2 Garantizar que los sistemas colectores, las instalaciones de tratamiento y los equipos correspondientes no se deterioren.

2.3 Garantizar que no se obstaculice el funcionamiento de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales.

2.4 Garantizar que los vertidos de las instalaciones de tratamiento no tengan efectos nocivos sobre el medio ambiente y no impidan que las aguas receptoras cumplan los objetivos de calidad de la normativa vigente.

2.5 Garantizar que los fangos puedan evacuarse con completa seguridad.

Las aguas residuales procedentes de procesos industriales serán decantadas y depuradas en la propia industria, de forma que se garanticen preferentemente, antes de ser asumidas por los sistemas de depuración municipales, unos niveles de DBO y de residuos de todo tipo, similares a los de uso doméstico y en cualquier caso dentro de los parámetros establecidas por la empresa gestora.

Aquellas instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantenga dentro de los límites asimilables con los residenciales, podrán verter directamente a la red con sifón hidráulico interpuesto.

En todos los sectores industriales deberán instalarse arquetas adecuadas para la toma de muestras de las aguas de la red de saneamiento para cada empresa con objeto de facilitar el control de los vertidos efectuados a dicha red.

Si se prevén elementos de depuración previos al vertido a la red municipal, por no alcanzar los parámetros mínimos necesarios para el vertido directo a red, deberán proyectarse de acuerdo a los criterios de la Norma Tecnológica correspondiente.

3. Energía.

Se recomienda la instalación de paneles fotovoltaicos en las de aparcamiento para satisfacer necesidades eléctricas comunes.

SECCIÓN 5.ª MEDIDAS ESPECÍFICAS POR SECTORES DE CRECIMIENTO

Artículo 9.3.20. Ámbito, contenido y aplicación.

Las siguientes medidas son de aplicación a los sectores de crecimiento de este Plan General, sin clasificación previa por el PGOU de 1997.

Se agrupan por zonas pertenecientes a unidades ambientales homogéneas o de características similares.

Las normas particulares que se especifican a continuación, van dirigidas a corregir los efectos del impacto derivado de la actuación mediante la aplicación de las oportunas medidas correctoras.

Serán de aplicación directa para todas aquellas actuaciones con impacto compatible o positivo.

En los casos de impacto severo o moderado será necesario presentar, como documento anexo al de planeamiento, Análisis de Efectos Ambientales, en el que se justifique la aplicación de las medidas correctoras impuestas al sector, y se evalúe el tipo de impacto de la actuación tras la aplicación de dichas medidas correctoras.

Si el proyecto de la actuación requiriera, por el Decreto 292/1995, Evaluación de Impacto Ambiental específico, las medidas enumeradas en las fichas serán tenidas en cuenta en dicha evaluación.

Artículo 9.3.21. Contenido del análisis de efectos ambientales.

1. Todos los estudios que la ficha correspondiente exija a la actuación, que podrán ser:

1.1. Estudios de Integración Paisajística.

1.2. Proyectos de restauración paisajística y ambiental de márgenes de arroyos.

1.3. Estudios topográficos de pendientes.

1.4. Estudios de inundabilidad.

1.5. Estudios geotécnicos. Estudios de no afección a acuíferos.

1.6. Estudios específicos de modificación de escorrentías.

1.7. Etc.

2. Justificación de toda la legislación y normativa ambiental de este PGOU que le es de aplicación.

3. El contenido que para los Estudios de Impacto Ambiental de la planificación urbana prescribe el artículo 12 del Decreto 292/1995, Reglamento de Evaluación de Impacto Am-

biental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, confirmando o no el tipo de impacto tras la aplicación de las medidas correctoras y el establecimiento de las condiciones concretas edificatorias y de urbanización.

4. Programa de ejecución y dirección ambiental de las obras de urbanización y de edificación, con las medidas medio de control ambiental que se adopten para su realización.

5. Previsión de evolución ambiental y territorial a medio y largo plazo. Programas de conservación y mantenimiento, de la urbanización en general, y de las zonas verdes, y de Vigilancia Ambiental, para garantizar el cumplimiento de las medidas protectoras, durante su desarrollo, ejecución y funcionamiento.

Este Análisis de Efectos Ambientales formará parte del documento del Plan Parcial, sometido a su mismo trámite, si bien requerirá un informe específico municipal.

Artículo 9.3.22. Medidas Particulares.

Se describe a continuación la valoración ambiental realizada para cada sector de crecimiento.



Situación



Localización

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m ²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUS LE-1 Wittenberg	328.036	Matorral disperso, urbanizaciones, mosaicos de cultivos con vegetación natural	- Arbolado con matorral - Pastizal con matorral	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial
SUS LE-4 Jarazmín	67.362	Urbanizaciones, mosaicos de cultivos con vegetación natural	Arbolado con matorral	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial
SUS LE-5 Huerta del Conde	110.004	Matorral disperso, urbanizaciones, mosaicos de cultivos con vegetación natural	- Arbolado con matorral Pastizal con matorral	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial-Turístico

ÁREAS RELEVANTES/SENSIBLES:

Elementos Territoriales: localización de suelos con limitaciones paisajísticas. Zonas propuestas para la potenciación de la biodiversidad (riberas de reforestación). Suelos de Vega, cultivados y Pies arbóreos naturales alternando con matorral y pastizales, en las laderas. Arroyadas y cauces estacionales dirección noroeste-sureste. La vía pecuaria Vereda del Alto del Cerro de Letrina que divide el sector SUS-LE-1 del resto.

El Monte San Antón y el área de adecuación Paisajística, considerados como elementos singulares y de alto valor paisajístico para la ciudadanía de Málaga, colindarán con el sector SUS LE 5.

Límites con: N-340, futuro Sistema General Viario A-7 (al norte del sector SU- LE.1). Suelo No Urbanizable. Suelo Urbanizable. Arroyo de Gálica. Incidencias: La mayoría de los sectores incluyen edificaciones aisladas y son atravesados por una red poco densa de caminos. El Monte San Antón quedará en colindancia con un nuevo sector mediante una transición blanda de espacios libres.

IMPACTOS

Matriz de Identificación de Impactos

	Medio Físico	Medio Biótico	Paisaje	Elementos Territoriales	Recursos	Medio Socioecon.
Clasificación del Suelo; Cambio de Uso						
Usos, densidades y edificabilidad						
Criterios de ordenación, condiciones y directrices						
Otros						

Descripción y Valoración de Impactos

1. Clasificación del Suelo; Cambio de Uso:

La capacidad de acogida del territorio para los usos globales definidos es muy baja. Así pues, el impacto del cambio de uso ha de valorarse inicialmente como SEVERO. Este impacto será matizado en base a las características concretas de la actuación que a continuación se describen.

La clasificación de estos suelos como urbanizables, permitirá cubrir las necesidades de vivienda que pudieran producirse a corto-medio plazo. Las medidas correctoras que asumirá el Plan garantizarán que estos futuros espacios urbanos incluirán todas las dotaciones y cesiones necesarias (zonas verdes, equipamientos, etc.), así como un diseño ambientalmente eficiente. Tanto el sector SUS LE-1 como el SUS LE-4, y en especial este último, contribuirán a la puesta en servicio de una importante bolsa de suelo destinada a vivienda protegida

(30% y 100% de las viviendas, respectivamente. Un total de 303). De lo anterior se desprende que la actuación tendrá una repercusión positiva sobre la sociedad, en tanto que hace posible satisfacer de manera ordenada sus futuras demandas de suelo urbano en el municipio. Este sector contribuirá, además, al desarrollo de los Sistemas Generales y a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento. En el extremo opuesto, la ocupación de suelos de vega, de gran valor agrológico, aporta un matiz negativo sobre el impacto del cambio de uso, ya que el sellado de suelo provocará una pérdida, en la práctica irreversible, de un recurso de gran valor, imposibilitándose su aprovechamiento agrícola. Además, la ubicación del sector en un espacio afectado por limitaciones de carácter paisajístico, obliga al establecimiento de cautelas específicas para minimizar la afección a este elemento del medio; junto a las condiciones específicas previstas por el PGOU en este sentido, se establece una medida correctora con fines preventivos.

2. Usos, densidades y edificabilidad:

El uso asignado al espacio de análisis se considera apropiado, habida cuenta la existencia de zonas de urbanización desconectadas en el entorno de los dos sectores. El desarrollo de los mismos, junto con los crecimientos ya previstos en la misma zona por el planeamiento vigente, contribuirán a articular y dotar adecuadamente los asentamientos ya existentes y a consolidar un nuevo paquete urbano al norte de la carretera N-340.

Ambos sectores presentan una edificabilidad y densidad bajas, ligeramente superiores en el caso del sector SUS LE-4. Estas características resultan apropiadas para estos sectores, que se localizan en el límite de los nuevos crecimientos, favoreciendo una adecuada transición paisajística entre el entorno construido y el de carácter rural. En cualquier caso, cabe insistir en que estos sectores no constituyen exactamente el límite del suelo urbanizable, que queda definido por un sistema general viario. De acuerdo con todo lo anterior, es posible establecer un impacto positivo sobre el medio derivado de los usos, densidades y edificabilidad.

3. Criterios de ordenación, condiciones y directrices:

El PGOU establece una serie de condiciones y criterios de relevancia ambiental:

- Junto con las viviendas libres de baja y media densidad, ambos sectores contemplan suelo destinado a servicios terciarios, lo que contribuye a diversificar los usos y evitar procesos de especialización. Se describe además una medida correctora que persigue reforzar esta multifuncionalidad, que se entiende positiva desde el punto de vista ambiental, al incrementar la eficiencia y reducir las necesidades de desplazamiento.

- Se considera positivo el criterio de localización de las Zonas Verdes del sector SUS LE.1 formando un cinturón periférico, puesto que esto contribuirá a aislar acústica, y paisajísticamente las viviendas de los varios estructurantes que lo limitan. Dado que se prevé que estos sistemas generales canalicen un importante volumen de tráfico, será necesario incluir medidas de seguridad que minimice el riesgo de accidentes. El sector SUS LE.4 concentra sus zonas verdes al sur y al oeste, estableciendo además una barrera contra el ruido.

En el caso del sector colindante al Monte de San Antón (SUS LE.5), se ha considerado el criterio de disponer una zona de espacios libre-verde como una propuesta acertada en cuanto al modo de transición entre el suelo edificado y el No Urbanizable, minimizando de este modo el impacto inicial de la propuesta.

- La ubicación de las zonas verdes en el perímetro del sector SUS LE.1, determina que la edificación se establezca en el centro, es decir, su parte más elevada. Esto incrementa su visibilidad, por lo que se adoptarán con especial cuidado las medidas correctoras descritas con carácter general para el tratamiento paisajístico de las edificaciones. Por otra parte, entre las directrices se establece la posibilidad de establecer

una edificación singular, en altura, que concentre la edificabilidad y marque su posición en el entorno. En base al criterio general expresado por el PGOU de concentrar la edificación en puntos de menor impacto, se deberá analizar las características de la afección paisajística de esta posible edificación. En lo que se refiere al sector LSUS LE.4, la edificación se ubica en las zonas topográficamente menos elevadas.

- Ambos sectores contemplan la creación de equipamientos destinados a la satisfacción de necesidades básicas entre sus residentes, lo que tiene un valor positivo para la sociedad. Se establece una medida correctora dirigida a optimizar la accesibilidad a estos equipamientos.

- En la mayoría de los sectores se han aprovechado algunos de los caminos preexistentes para acomodar los viarios, lo que reduce la incidencia de las actividades constructivas, aspecto que ha de ser valorado positivamente.

4. Otros:

- Son crecimientos que dan continuidad a los crecimientos fuera de la ronda, avanzando de este modo sobre terrenos cada vez más naturalizados y menos humanizados. La consolidación de este tipo de propuestas, al margen de los criterios de ordenación, se consideran negativas ambientalmente por no coincidir con un modelo de ciudad compacta.

- El cambio de uso conllevará todos los impactos asociados a las actividades constructivas y de funcionamiento que se describen con carácter general en el presente Estudio de Impacto Ambiental, y para los que se han establecido medidas correctoras. Aunque no se repetirán aquí a efectos de no incurrir en dobles valoraciones, sí cabe hacer una precisión en lo que se refiere a la vegetación. La elección de la parte central para ubicar las edificaciones obligará a eliminar la vegetación natural y los cultivos arbóreos existentes; se establecen medidas correctoras para recuperar la vegetación de interés. Será necesario además conservar las líneas de escorrentía principales del sector.

- Será también necesario considerar todos los impactos asociados al funcionamiento de los Sistemas Generales viarios, especialmente los ligados al deterioro del confort como consecuencia del ruido generado por el tráfico. En este sentido se prevé la adopción del bloque completo de medidas correctoras dirigidas a la ordenación del sector y el diseño de edificios que tratan de minimizar la afección acústica.

- El sector SUS LE.1 incluye dentro de su ámbito una zona protegida por Planificación Urbanística para la potenciación de la Biodiversidad (riberas de reforestación), ligada al arroyo de Gálica. Las actuaciones de reforestación que aquí se desarrollarán no se valoran en este epígrafe, por analizarse en el apartado de impactos sobre el Suelo No Urbanizable. En cualquier caso, se generan sinergias positivas sobre el paisaje del sector. Sí cabe valorar aquí el hecho de que la ordenación propuesta para el sector disponga, aunque de manera puntual, usos residenciales en el espacio protegido. Para controlar un potencial impacto negativo sobre el paisaje, la hidrología y la vegetación se establece medida correctora.

- La colindancia con el arroyo de Gálica introduce cierto riesgo de inundabilidad que es necesario controlar para evitar consecuencias indeseables sobre personas y bienes; se establece una medida correctora al respecto.

MEDIDAS CORRECTORAS.

• Serán de aplicación los siguientes bloques de medidas correctoras:

- Medidas Generales (Actividades con Incidencia Ambiental, Licencias, Emisiones, Residuos, Vertidos).

- Medidas Comunes para el Suelo Urbanizable (Zonificación y organización, Arbolado, jardinería y mobiliario urbano, Diseño del viario, Infraestructuras, Redes, Agua, Alumbrado público, Accesos, Edificaciones).

- Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación (Carreteras).

- Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción (Atmósfera, Hidrología, Geomorfología, Suelo, Vegetación y fauna, Paisaje, Bienes Protegidos, Agua, Materiales. Residuos, Bienestar social).

• El desarrollo de estos sectores deberá condicionarse a la existencia de las infraestructuras básicas (viarias, accesos, gestión del agua, etc.), sobre las que se apoyan. Su ejecución deberá justificarse en base a las necesidades del municipio de Málaga, evitándose -salvo excepción justificada- la creación de vacíos entre estos sectores y la ciudad consolidada.

• Deberá garantizarse la no inundabilidad de los terrenos por causa del arroyo de Gálica mediante un estudio específico que analice un periodo de retorno de 500 años. En cualquier caso, junto al Plan Parcial de Ordenación o instrumento que lo desarrolle, deberá recoger un proyecto de restauración paisajística y ambiental de márgenes que, mediante técnicas blandas integren la actuación en este medio ripario.

• El Proyecto que desarrolle el sector deberá garantizar la no afección a las líneas naturales de escorrentía y a los cauces, permanentes y estacionales, que atraviesan o colindan con el sector. Con objeto de acomodar la ordenación a las arroyadas superficiales existentes, no se modificarán su recorrido ni su calado, procurando la integración de las vaguadas de integración en los espacios libres, de modo que el desarrollo urbanístico no conlleve su desnaturalización.

• La Ordenación pormenorizada del sector deberá garantizar, en cualquier caso, la no afección al Dominio Público Hidráulico, y al espacio definido como "Riberas de Reforestación".

• Junto con las medidas específicas de protección del paisaje ya contempladas por el Plan General, el Plan Parcial que desarrolle el sector deberá incluir un estudio de integración paisajística de todos los elementos a introducir en el ámbito de actuación (viviendas, viarios, etc.). Este estudio incluirá la obligación de realizar un tratamiento paisajístico de borde en los límites del sector con objeto de establecer un límite "natural" con el Suelo No Urbanizable. A tal efecto, se podrá disponer el Sistema Local de espacios libres en el perímetro de la actuación. Las traseras de las casas se considerarán como fachadas.

• En caso de implantarse una edificación singular en altura, ésta se ubicará, respetando la ordenación prevista y en la zona más adecuada. Para determinar la localización y la altura de esta edificación, será necesario realizar un Estudio de visibilidad y afección paisajística.

• Se garantizará la creación de carriles exclusivos de movilidad no motorizada (vías peatonales y carriles bici), dotando de aparcamientos para bicicletas a las zonas verdes y los equipamientos. Esta red deberá permitir tanto la movilidad interna como la conexión con los Sistemas Generales de Espacios Libres y el Suelo No Urbanizable contiguos.

• Las zonas verdes, en su colindancia con sistemas generales viarios de alta densidad de tráfico, deberán estar dotadas de un cerramiento adecuado, o sistema alternativo que garantice la seguridad. Los accesos a la zona verde se prevenirán en los puntos de menor tráfico.

• Se procurará mantener la vegetación existente, ubicando los sistemas verdes locales en las zonas de mayor concentración de pies naturales, o manteniendo los árboles en el viario. Cuando esto no sea posible, los ejemplares naturales maduros serán trasladados a las zonas verdes.

• El alumbrado público de, al menos, las zonas verdes de estos sectores deberán realizarse a partir de energía solar.

VALORACIÓN GLOBAL.

Teniendo en cuenta el impacto del cambio de uso, que la actuación supone un consumo del recurso suelo moderado, la tipología y magnitud de los restantes impactos definidos así COMO la aplicación de medidas correctoras para minimizarlos, se considera que esta actuación en su conjunto ocasionará un impacto ambiental MODERADO.

LITORAL ESTE 2

IMPACTO: COMPATIBLE



Situación



Localización

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m ²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUNC-O-LE3 Halespensis	17.423,96	Arbolado con matorral colindante a usos urbanos	Arbolado con matorral	Suelo Urbano No Consolidado	Residencial
SUNC-R-LE7 La Mosca Sur	32.270,02	Arbolado con matorral colindante a usos urbanos	Arbolado con matorral	Suelo Urbano No Consolidado	Residencial

ÁREAS RELEVANTES/SENSIBLES:

1. Elementos Territoriales: se encuadran en el espacio dominado por El Monte San Antón y su área de adecuación Paisajística, por lo que tendrá que tener presente este enclave.

2. Límites con: N-340, futuro Sistema General Viario A-7 (al norte del sector SU- LE.1), Los dos sectores se localizan entre suelos clasificados de urbano – urbanizable.

3. Incidencias: La localización de espacios libres debe tener presente El Monte San Antón, con el fin de coincidir con las propuestas de este EslA.

IMPACTOS

Matriz de Identificación de Impactos

	Medio Físico	Medio Biótico	Paisaje	Elementos Territoriales	Recursos	Medio Socioecon.
Clasificación del Suelo; Cambio de Uso						
Usos, densidades y edificabilidad						
Criterios de ordenación, condiciones y directrices						
Otros						

Descripción y Valoración de Impactos

1. Clasificación del Suelo; Cambio de Uso:

La capacidad de acogida del territorio para los usos globales definidos es compatible. Así pues, el impacto del cambio de uso ha de valorarse inicialmente como COMPATIBLE. Este impacto será matizado en base a las características concretas de la actuación que a continuación se describen.

La clasificación de los suelos objeto de análisis como urbanos no consolidados, permitirá cubrir las necesidades de vivienda en estos sectores, integrando elementos como la C/ Halespensis o los equipamientos previstos en el sector SUNC-R-LE7. Las medidas correctoras que asumirá el Plan garantizan que estos futuros espacios urbanos incluirán todas las dotaciones y cesiones necesarias (zonas verdes, equipamientos, etc.), así como un diseño ambientalmente eficiente.

2. Usos, densidades y edificabilidad:

El uso asignado al espacio de análisis se considera apropiado, habida cuenta la existencia de zonas urbanizadas en las que se producen vacíos. El desarrollo de los mismos, junto con los crecimientos ya previstos en la misma zona por el planeamiento vigente, contribuirá a articular y dotar adecuadamente los asentamientos ya existentes y a consolidar un nuevo paquete urbano al norte de la carretera N-340.

Los tres sectores presentan una edificabilidad acorde con la zona urbana con la que colindan. Estas características resultan apropiadas para estos sectores, que se localizan en el límite de los nuevos crecimientos, favoreciendo una conexión entre zonas verdes y parques.

3. Criterios de ordenación, condiciones y directrices:

El PGOU establece una serie de condiciones y criterios de relevancia ambiental:

- Los dos sectores contemplan suelo destinado a residencial, integrado en los usos actuales, en cuanto a edificabilidad, equipamiento y localización de zonas verdes.

- Otro de los elementos que deberán contener los Estudios de Detalle es la localización de la edificación conforme a las imposiciones de la ficha urbanística y las medidas correctoras descritas con carácter general para el tratamiento paisajístico de las edificaciones.

- Los dos sectores contemplan la creación de equipamientos destinados a la satisfacción de necesidades básicas entre sus residentes, lo que tiene un valor positivo para la sociedad. Se establece una medida correctora dirigida a optimizar la accesibilidad a estos equipamientos.

- Se han aprovechado algunos de los caminos o calles preexistentes para acomodar los viarios, lo que reduce la incidencia de las actividades constructivas, aspecto que ha de ser valorado positivamente.

4. Otros:

- Son crecimientos que dan continuidad a los crecimientos ya instalados en Litoral Este.

- El cambio de uso conllevará todos los impactos asociados a las actividades constructivas y de funcionamiento que se describen con carácter general en el presente Estudio de Impacto Ambiental, y para los que se han establecido medidas correctoras. Aunque no se repetirán aquí a efectos de no incurrir en dobles valoraciones, sí cabe hacer una precisión en lo que se refiere a la vegetación. La elección de la ubicación de las edificaciones obligará a los Estudios de Detalle a incluir entre los criterios la presencia de vegetación natural. Será necesario además conservar las líneas de escorrentía principales del sector.

- Será también necesario considerar todos los impactos asociados al funcionamiento de los Sistemas Generales viarios, especialmente los ligados al deterioro del confort como consecuencia del ruido generado por el tráfico. En este sentido se prevé un bloque completo de medidas correctoras dirigidas a la ordenación del sector y el diseño del edificio que tratan de minimizar la afección acústica.

MEDIDAS CORRECTORAS.

- Serán de aplicación los siguientes bloques de medidas correctoras:

- Medidas Generales (Actividades con Incidencia Ambiental, Licencias, Emisiones, Residuos, Vertidos).

- Medidas Comunes para el Suelo Urbanizable (Zonificación y organización, Arbolado, jardinería y mobiliario urbano, Diseño del viario, Infraestructuras, Redes, Agua, Alumbrado público, Accesos, Edificaciones).

- Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación (Carreteras)

- Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción (Atmósfera, Hidrología, Geomorfología, Suelo, Vegetación y fauna, Paisaje, Bienes Protegidos, Agua, Materiales, Residuos, Bienestar social).

- El desarrollo de estos sectores deberá condicionarse a la existencia de las infraestructuras básicas (viarias, accesos, gestión del agua, etc.) sobre las que se apoyan. Su ejecución deberá justificarse en base a las necesidades del municipio de Málaga, evitándose -salvo excepción justificada- la creación de vacíos entre estos sectores y la ciudad consolidada.

- Deberá garantizarse la no inundabilidad de los terrenos por causa del arroyo mediante un estudio específico que analice un período de retorno de 500 años. En cualquier caso, junto al Estudio de Detalle del sector SUNC LE 3 deberá recoger un proyecto de restauración paisajística y ambiental de márgenes que, mediante técnicas blandas integren la actuación en este medio ripario.

- El estudio de Detalle que desarrolle el sector deberá contener la no afección a las líneas naturales de escorrentía y a los cauces, permanentes y estacionales, que atraviesan o colindan con el sector. Con objeto de acomodar la ordenación a las arroyadas superficiales existentes, no se modificarán su recorrido ni su calado, procurando la integración de las vagua-

das integración en los espacios libres, de modo que el desarrollo urbanístico no conlleve su desnaturalización.

- Junto con las medidas específicas de protección del paisaje ya contempladas por el Plan General, el Estudio de Detalle que desarrolle el sector deberá incluir un estudio de integración paisajística de todos los elementos a introducir en el ámbito de actuación (viviendas, viarios, etc.). Este estudio incluirá la obligación de realizar un tratamiento paisajístico de borde en los límites del sector con objeto de establecer un límite "natural" con el Suelo No Urbanizable. A tal efecto se podrá disponer el Sistema Local de espacios libres en el perímetro de la actuación.

- En caso de implantarse una edificación singular en altura, ésta se ubicará, respetando la ordenación prevista y en la zona más adecuada. Para determinar la localización y la altura de esta edificación, será necesario realizar un Estudio de visibilidad y afección paisajística.

- Se garantizará la creación de carriles exclusivos de movilidad no motorizada (vías peatonales y carriles bici), dotando de aparcamientos para bicicletas a las zonas verdes y los equipamientos. Esta red deberá permitir tanto la movilidad interna

como la conexión con los Suelos Urbanos, los Sistemas Generales de Espacios Libres y el Suelo No Urbanizable contiguos.

- Las zonas verdes, en su colindancia con sistemas generales viarios de alta densidad de tráfico, deberán estar dotadas de un cerramiento adecuado, o sistema alternativo que garantice la seguridad. Los accesos a la zona verde se preverán en los puntos de menor tráfico.

- Se procurará mantener la vegetación existente, ubicando los sistemas verdes locales en las zonas de mayor concentración de pies naturales, o manteniendo los árboles en el viario. Cuando ésto no sea posible, los ejemplares naturales maduros serán trasladados a las zonas verdes.

- El alumbrado público de, al menos, las zonas verdes de estos sectores deberán realizarse a partir de energía solar.

VALORACIÓN GLOBAL.

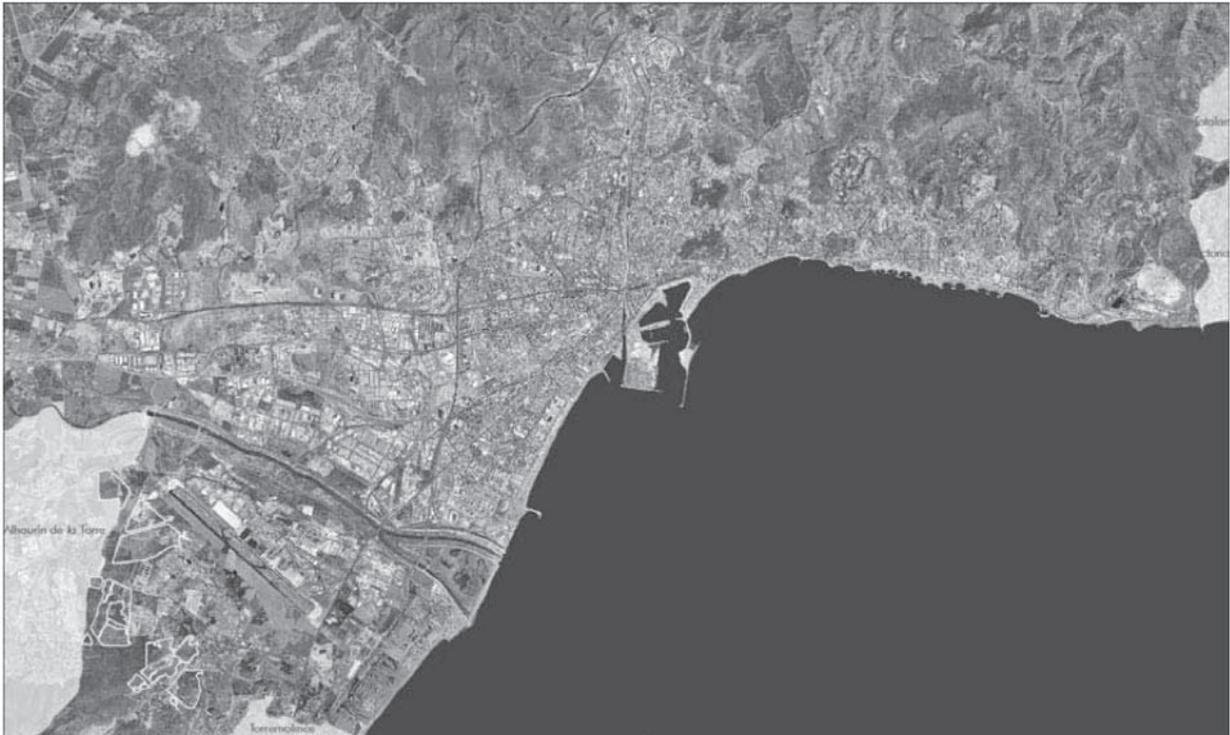
Teniendo en cuenta el impacto del cambio de uso, que la actuación supone un consumo del recurso suelo moderado, la tipología y magnitud de los restantes impactos definidos ASÍ COMO la aplicación de medidas correctoras para minimizarlos, se considera que esta actuación en su conjunto ocasionará un impacto ambiental COMPATIBLE.

CHURRIANA 1

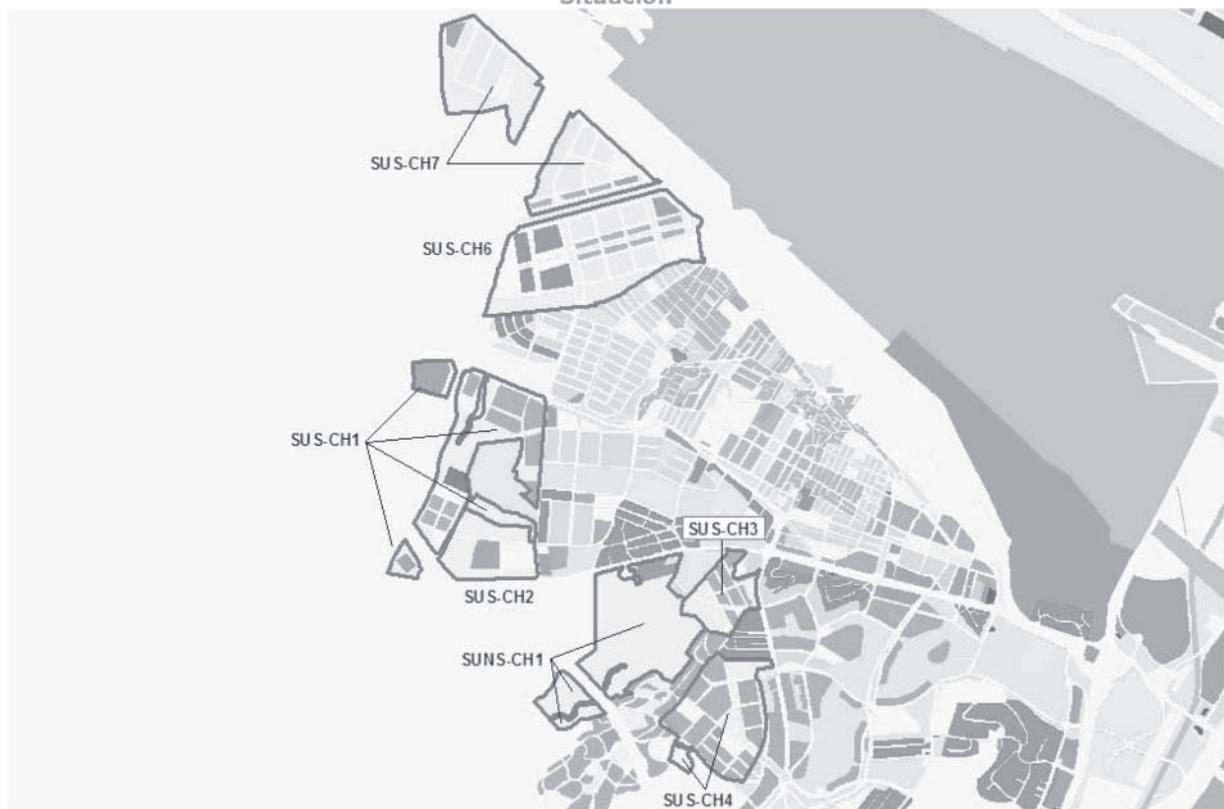
SUCH.1 SUCH.2:IMPACTO MODERADO

SU CH.7: IMPACTO COMPATIBLE

SUS CH.3, SUS CH.4 y SUNC R CH.5:
IMPACTO SEVERO



Situación



LOCALIZACIÓN

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m ²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUS CH-1 Camino Bajo de Churriana	371.026	Matorral disperso, áreas homogéneas en secano, áreas homogéneas en regadío, zonas industriales y comerciales	Forestal denso Arbolado con matorral La Vega. Regadío	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial
SUS CH-2 Carretera de Coin	144.866	Formaciones de matorral disperso con arbolado, áreas homogéneas en secano, áreas homogéneas en regadío, zonas industriales y comerciales	Arbolado con matorral	Suelo Urbanizable Sectorizado	Equipamiento
SUS CH-3 El Higueral	106.454	Áreas agrícolas heterogéneas en secano; áreas industriales	Pastizal con matorral	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial
SUS CH-4 El Coronel	260.346	Matorral disperso, áreas homogéneas en secano, áreas homogéneas en regadío, zonas industriales y comerciales	Pastizal con matorral	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial
SUS CH-7 La Loma 2	414.150	Áreas en construcción, áreas homogéneas en regadío	Vega cuaternario	Suelo Urbanizable Sectorizado	Product-Log-Empre
SUNC R CH-5 Albaricocal	375.331	Matorral disperso, áreas homogéneas en secano.	Vega Pastizal con matorral	Suelo Urbanizable Sectorizado	Hotelero

ÁREAS RELEVANTES/SENSIBLES:

1. Elementos Territoriales: Acuífero de Churriana. Arroyadas y cauces estacionales. Pies arbóreos dispersos de vegetación natural (concentradas en el sector SUS CH.3). Jardines del Retiro. Fuente del Rey. Suelos de vega en uso agrícola. Complejo Serrano de la Sierra de Mijas (PEPMF). La vereda de Ardales a Málaga y la de Alhaurin el Grande a Churriana están afectadas por los SUS CH-7 y SUS CH-1 respectivamente.

2. Límites con: Suelo No Urbanizable, Sistema General Viario de nueva creación, carreteras MA-9002 y A-366, Sistema General de Espacios Libres, Suelo Urbano Consolidado. Proximidad a canteras. (sector SUS CH.3).

3. Incidencias: Proximidad al aeropuerto. El sector SUS CH.7 se amplía e incluye edificaciones industriales; el sector SUS CH.1 asume edificaciones dispersas. El sector de Albaricocal se implanta en suelos reservados por el POTAUM como protegidos.

4. Se clasifica un nuevo sector (SUNS CH-1) sobre la Sierra de Churriana protegida en la Aprobación Inicial y por el POTAUM.

5. Igualmente, en la misma Sierra de Churriana protegida en la Aprobación Inicial y por el POTAUM se ha ocupado los suelos de Jabalcuza.

6. Los suelos de SUNC R CH3 se amplían y pasan de ser urbanizables sectorizados en la aprobación Inicial a suelo urbano no consolidado.

IMPACTOS

Matriz de Identificación de Impactos

	Medio Físico	Medio Biótico	Paisaje	Elementos Territoriales	Recursos	Medio Socioecon.
Clasificación del Suelo; Cambio de Uso						
Usos, densidades y edificabilidad						
Criterios de ordenación, condiciones y directrices						
Otros						

Descripción y Valoración de Impactos.

1. Clasificación del Suelo; Cambio de Uso:

La capacidad de acogida del territorio es de baja a muy baja para los usos residenciales, baja para el equipamiento y muy baja para los productivos. Así pues, el impacto del cambio de uso ha de valorarse inicialmente DE MODERADO A SEVERO. Este impacto será matizado en base a las características concretas de la actuación que a continuación se describen.

La clasificación de los suelos objeto de análisis como urbanizables, permitirá cubrir las necesidades de vivienda y espacios productivos (en sentido amplio) que pudieran producirse a corto-medio plazo. Las medidas correctoras que asumirá el Plan garantizan que estos futuros espacios urbanos incluirán todas las dotaciones y cesiones necesarias (zonas verdes, vivienda protegida, equipamientos, etc.), así como un diseño ambientalmente eficiente. Finalmente, este paquete de suelo permitirá la implantación estratégica de equipamiento y contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos.

En el extremo opuesto, la ocupación de suelos de vega y suelos en uso agrícola, de gran valor agrológico, aporta un matiz negativo sobre el impacto del cambio de uso, ya que el sellado de suelo provocará una pérdida, en la práctica irreversible, de un recurso de gran valor, imposibilitándose su aprovechamiento agrícola y la recarga del acuífero. De carácter negativo e intensidad alta es el impacto de la ocupación, por el sector SUNC R CH.5 y Jabalcuza (este último valorado en al Aprobación Inicial), de parte del Complejo Serrano de Interés Ambiental de la Sierra de Mijas, protegido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de Málaga, y por el POTAUM.

2. Usos, densidades y edificabilidad:

La implantación de usos empresariales en el sector SUS CH.7 se considera muy apropiada, atendiendo a la existencia de instalaciones de este tipo. La urbanización y consolidación de este paquete permitirá el desarrollo de los equipamientos e infraestructuras necesarias para el óptimo funcionamiento de estas áreas productivas, así como para garantizar su adecuación ambiental. La creación de un nuevo Sistema General Viario estructurante proporcionará a este área un acceso apropiado. En el extremo opuesto, la presencia de un espacio industrial en el límite urbano genera un impacto paisajístico que es preciso minimizar; con tal fin se establecen medidas correctoras.

La implantación de usos residenciales en el entorno del sector SUS CH.1 se estima también adecuado, puesto que da continuidad a las áreas residenciales programadas situadas al este, consolidando el futuro viario estructurante, al oeste, como límite del ámbito urbano. Este sector, como el SUS CH.3, presenta además una edificabilidad baja y una tipología de edificación de baja densidad, características apropiadas para el límite urbano. Tanto las medidas correctoras, como los usos pormenorizados asignados por el PGOU contribuyen a crear cierta multifuncionalidad en este espacio, en el que coexisten usos residenciales, grandes espacios verdes, servicios terciarios y usos hoteleros. La diversidad de usos está también presente en el sector SUS CH.2 que, aunque tiene un uso global de equipamiento, permite la implantación de servicios terciarios.

La colindancia entre usos residenciales e industriales puede originar discontinuidades paisajísticas que tratan de solventarse con la aplicación de medidas correctoras. La misma consideración puede hacerse en el caso de otros impactos, siendo los más relevantes los asociados a la atmósfera (ruidos, olores, emisiones, etc.). A la separación entre usos contribuye también la franja verde que el PGOU interpone entre ellos, criterio que se valora positivamente.

3. Criterios de ordenación, condiciones y directrices:

El PGOU establece una serie de condiciones y criterios de relevancia ambiental:

- Ubicación de las edificaciones: En el sector SUS CH.1, los usos residenciales y los equipamientos se localizan en colindancia con las residencias de otros sectores residenciales contiguos.

- Ubicación de los espacios verdes: criterios que marcan impactos positivos sobre el medio:

- En el sector SUS CH.1, las zonas verdes tienen en cuenta la protección de los jardines del Retiro en su entorno más accidentado topográficamente. Este Área se aneja a un Sistema General de Espacios Libres para formar un gran solar verde en el que se inscriben los usos hoteleros. Por su parte, parte de los espacios libres del sector SUS CH.2 se localizan también junto a este sistema. Este parque, proporciona además una separación protectora con respecto al vial distribuidor de la hiper-ronda a los jardines del Retiro y permite conservar los reductos de vegetación natural existentes en la zona. Se establece una medida correctora dirigida a optimizar la accesibilidad a estos espacios. En el caso del sector SUS CH.3, las zonas verdes se localizan en su contacto con suelo no urbanizable, permitiendo una adecuada transición paisajística y en el extremo oriental del mismo, donde se ubica la Fuente del Rey, quedando en dicho lugar la vivienda como equipamiento. El PGOU marca además que se hará un paseo arbolado entre la ermita y la zona verde de la Fuente del Rey.

- Todas las manzanas excepto una del polígono del sector SUS CH.7 estarán rodeadas de un área verde

- En la ubicación de los equipamientos de los sectores SUS CH.1 y CH.2 se adopta el criterio de proximidad con los equipamientos de sectores contiguos, al objeto de crear áreas de servicios públicos. Estos equipamientos permitirán la satisfacción de necesidades básicas entre sus residentes, lo que tiene un valor positivo para la sociedad. Se establece una medida correctora dirigida a optimizar la accesibilidad a estos equipamientos.

4. Otros:

- El cambio de uso conllevará todos los impactos asociados a las actividades constructivas y de funcionamiento que se describen con carácter general en el presente Estudio de Impacto Ambiental. Sin perjuicio de lo anterior, deberá prestarse especial atención a la no afección a las líneas generales de escorrentía (ver medidas correctoras).

- Será también necesario considerar todos los impactos asociados al funcionamiento de los Sistemas Generales viarios, especialmente los ligados al deterioro del confort como consecuencia del ruido generado por el tráfico. En este sentido se prevé un bloque completo de medidas correctoras dirigidas a la ordenación del sector y el diseño del edificio que tratan de minimizar la afección acústica. La misma consideración puede hacerse en relación con las áreas próximas al aeropuerto.

- Serán especialmente importantes los impactos relacionados con el funcionamiento de las zonas verdes del sector SUS CH.1. Estos impactos han sido valorados en el bloque de "impactos de sistemas generales", por lo que no se reiterarán aquí. Sin embargo, y dadas las particulares características de vegetación y superficie verde que se presentan en este sector, cabe establecer medidas correctoras encaminadas a reducir la presión sobre los recursos (especialmente el agua) derivadas de su mantenimiento.

- En los sectores estrictamente productivos, se generarán residuos peligrosos que deberán ser gestionados adecuadamente. En los de carácter empresarial, no se prevé la generación de una diversidad significativa de residuos peligrosos, aunque sí deberá garantizarse el adecuado tratamiento de todas las fracciones.

- En el ámbito del consumo de recursos, deberá atenderse especialmente al consumo energético preciso para la iluminación, climatización y funcionamiento general de equipos y ma-

quinaria. Se adoptarán las medidas diseñadas para favorecer la eficiencia energética.

- La proximidad de la cantera del sector SUS CH.3 puede ocasionar impactos relacionados con el arrastre de partículas en suspensión, que causarán molestias puntuales a la sociedad relacionadas con la contaminación del aire. El PGOU interpone una zona verde entre las viviendas y las zonas más próximas a la cantera, lo que reducirá la incidencia.

MEDIDAS CORRECTORAS.

- Serán de aplicación los siguientes bloques de medidas correctoras:

- Medidas Generales (Actividades con Incidencia Ambiental, Licencias, Emisiones, Residuos, Vertidos).

- Medidas Comunes para el Suelo Urbanizable (Zonificación y organización, Arbolado, jardinería y mobiliario urbano, Diseño del viario, Infraestructuras, Redes, Agua, Alumbrado público, Accesos, Edificaciones).

- Áreas Industriales (Emisiones, Agua, Energía).

- Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación (Carreteras, Aeropuerto). Especialmente viviendas que no gocen de pantalla de zonas verdes -sector SUS CH.3).

- Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción (Atmósfera, Hidrología, Geomorfología, Suelo, Vegetación y fauna, Paisaje, Bienes Protegidos, Agua, Materiales, Residuos, Bienestar social).

- El desarrollo de estos sectores deberá condicionarse a la existencia de las infraestructuras básicas (viarias, accesos, gestión del agua, etc.) sobre las que se apoyan. Su ejecución deberá justificarse en base a las necesidades del municipio de Málaga, evitándose -salvo excepción justificada- la creación de vacíos entre un sector dado y la ciudad consolidada.

- El nuevo sector SUNC R-CH.5 deberá asumir los condicionantes del PEPMF y del POTAUM en el caso que se produjese su aprobación. En este sentido se deberá realizar un estudio previo de no afección al acuífero y medidas relativas a la permeabilidad del sector como elemento de recarga del mismo:

- Las zonas verdes locales y generales adscritas al SUNC R-CH.5 deberán estar ejecutadas de modo que se permita la percolación de las aguas de lluvias al acuífero. En este sector, las modificaciones topográficas serán nulas con el objeto de preservar el manto acuífero y paisaje calizo.

- El desarrollo de este ámbito estará condicionado por la huella de ruido definitiva producida por la futura configuración del sistema aeroportuario con las dos pistas en funcionamiento. Aquellos sectores afectados por la huella sónica del aeropuerto, deberán condicionar su desarrollo al cumplimiento del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. En el caso que su futuro desarrollo sea de uso global no residencial, se deberá ordenar asumiendo la separación de los usos productivos-residenciales mediante zona verdes, sistemas generales de espacios libre o equipamientos deportivo y/o SIPS.

- El Proyecto que desarrolle el sector deberá garantizar la no afección a las líneas naturales de escorrentía y a los cauces, permanentes y estacionales, que atraviesan o colindan con el sector. Con objeto de acomodar la ordenación a las arroyadas superficiales existentes, no se modificarán su recorrido ni su calado, procurando la integración de las vaguadas integración en los espacios libres, de modo que el desarrollo urbanístico no conlleve su desnaturalización.

- En los sectores SUS CH-1 y SUS CH-3, se establecerá la posibilidad de destinar hasta el 20% del aprovechamiento edificatorio de cada sector con destino a usos pormenorizados distintos del residencial y compatibles con el mismo, como el terciario, la industria artesanal, dotacional privado o similares, siempre que se resuelvan los problemas de tráfico y de aparcamiento. Esta medida persigue el objetivo general de evitar

procesos innecesarios de especialización de usos, abogando por la creación de áreas multifuncionales, de mayor riqueza y eficiencia y que conlleven menores necesidades de desplazamiento.

- Se favorecerá el empleo de sistemas solares para el alumbrado público de los sectores productivos, empresariales y logísticos, así como la instalación de placas fotovoltaicas en las áreas de aparcamiento, y en su caso, las cubiertas de los edificios.

- Aquellos sectores que prevean el uso global industrial-productivo deberán reservar el suelo para la ubicación de un punto limpio para la gestión del mismo.

- Se deberán establecer los acuerdos oportunos con la Entidad Gestora de los Residuos Urbanos de Málaga para garantizar la recogida selectiva de residuos en los sectores empresariales y logísticos.

- En cumplimiento con el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, los polígonos industriales que se instalen en los sectores productivos (SUS CH-6 y SUS CH-7) se dotarán de instalaciones específicas para gestionar sus residuos peligrosos.

- Deberá realizarse un tratamiento paisajístico de borde en los límites de los sectores colindantes con el suelo no urbanizable (especialmente el sector SUS CH.2) con objeto de establecer un límite "natural" con el mismo. A tal efecto se incorporará arbolado denso y de porte alto en el borde. Las traseras de las casas y naves industriales se considerarán como fachadas.

- En el sector SUS CH.6 se establecerá una ordenación de usos que minimice las molestias y afecciones sobre las áreas residenciales limitrofes. A este efecto, se ubicarán en colindancia con el sector residencial contiguo los usos más compatibles con esta vocación (esto es: los empresariales), localizando en el extremo opuesto los usos más impactantes (logísticos-por el ruido del tráfico- e industriales -según la tipología de actividad).

- El alumbrado público de las zonas verdes deberá realizarse a partir de energía solar. Con objeto de optimizar su

consumo energético, las instalaciones hoteleras se dotarán de sistemas energéticos renovables.

- Se garantizará la creación de carriles exclusivos de movilidad no motorizada (vías peatonales y carriles bici), dotando de aparcamientos para bicicletas a las zonas verdes y los equipamientos. Esta red deberá permitir tanto la movilidad interna como la conexión con los Sistemas Generales de Espacios Libres y el Suelo No Urbanizable contiguos.

- Se forestarán las áreas de los sistemas general y local de espacios libres de los sectores SUS CH.1, SUS CH.2, SUS CH.3, SUS CH.4 y SUNC R-CH.5 que lo precisen. Las zonas verdes de las áreas industriales presentarán vegetación de porte arbóreo.

- Se valorará la posibilidad de adoptar, para las grandes zonas verdes, una tipología de parque forestal o periurbano. Esto condicionará la implantación de especies vegetales, favoreciendo las autóctonas y reduciendo al máximo las que tengan requerimientos de jardinería relevantes; en las zonas verdes así diseñadas se adoptará un mantenimiento rústico, con menores necesidades de riego.

- Con el objeto de limitar la presión sobre el recurso agua, se favorecerá la creación de piscinas comunitarias en detrimento de las de carácter particular en las áreas residenciales.

VALORACIÓN GLOBAL.

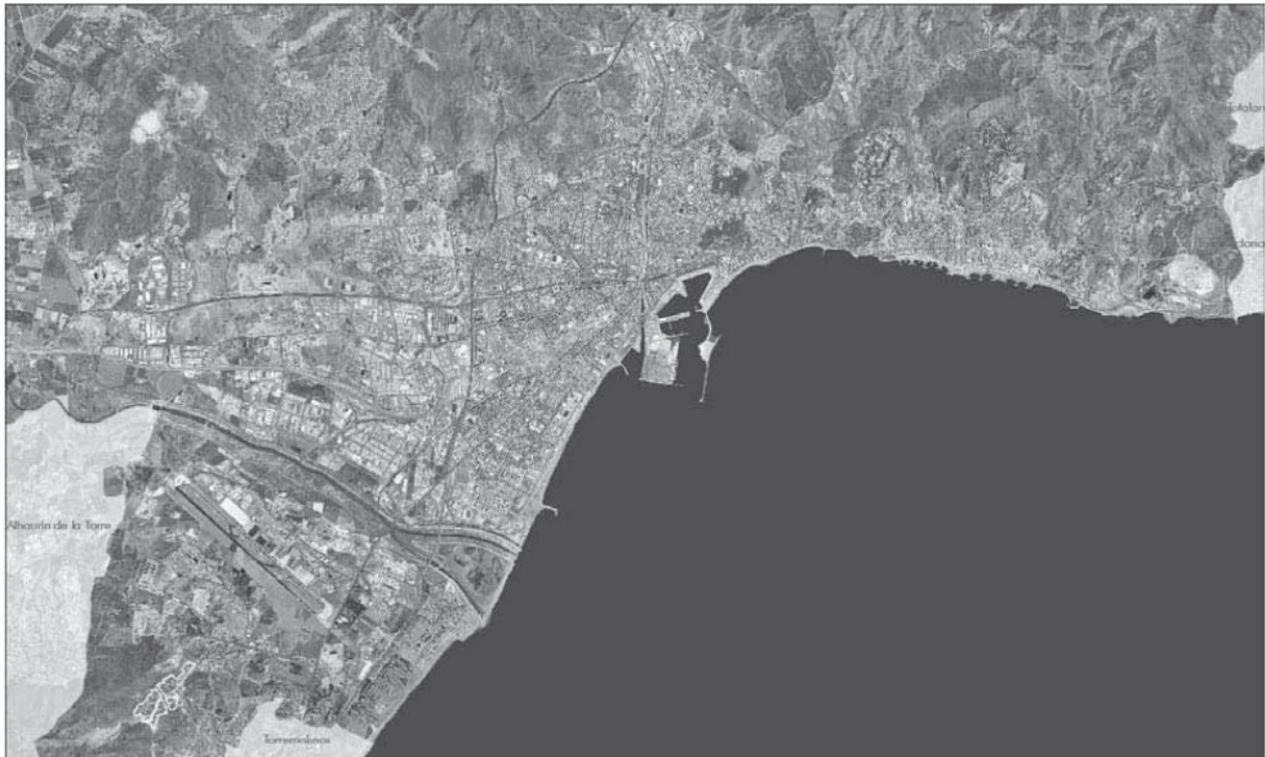
Teniendo en cuenta el impacto del cambio de uso, que la actuación supone un consumo medio-alto del recurso suelo, la adopción por el planeamiento de criterios de sensibilidad ambiental, la tipología y magnitud de los restantes impactos definidos así como la aplicación de medidas correctoras para minimizarlos, se considera que esta actuación en su conjunto ocasionará un impacto ambiental MODERADO.

El sector SUS-CH.7 debido a la capacidad de acogida y a la cercanía del aeropuerto se estima que el impacto es COMPATIBLE.

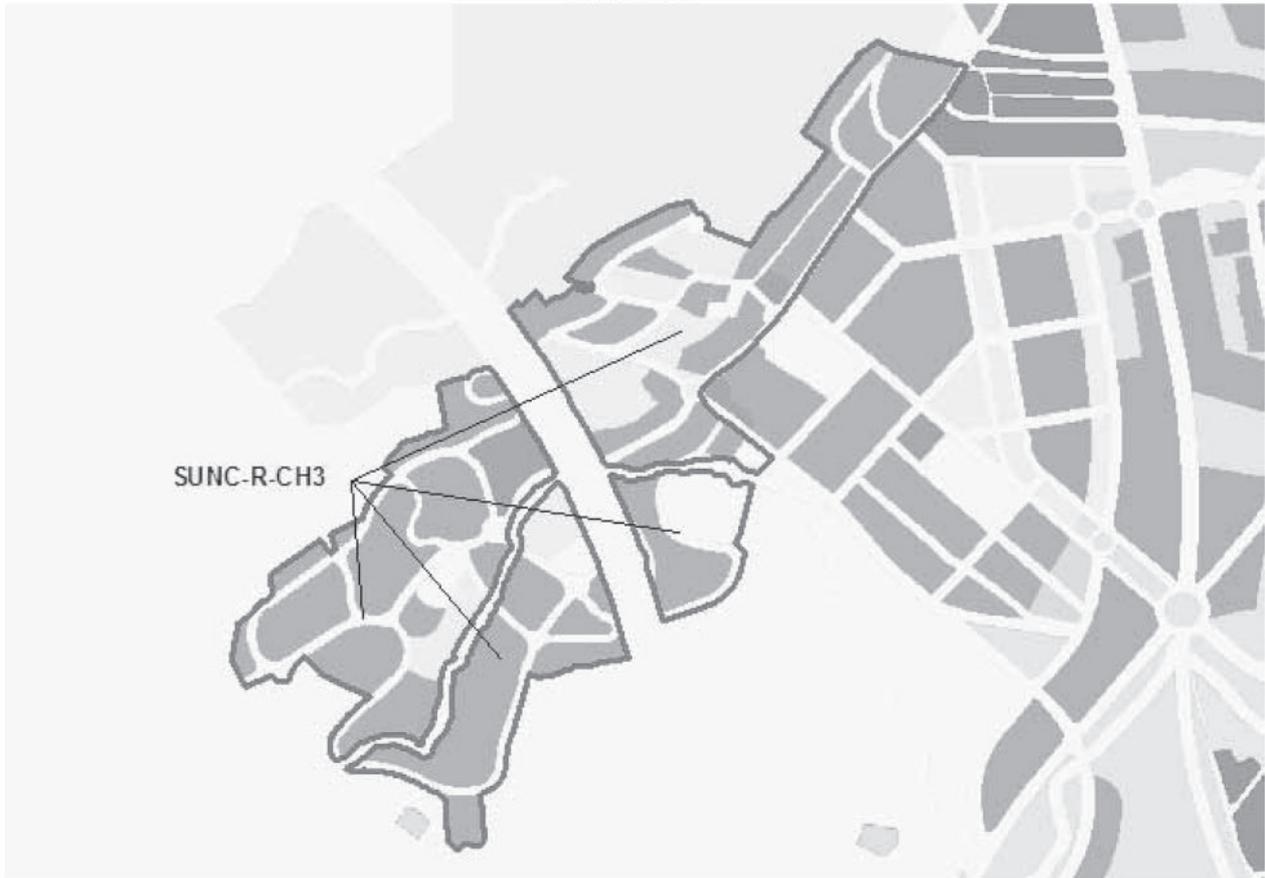
Valoración aparte merece los sectores SUS CH.3, SUS CH.4 SUNC R-CH.5, cuyo impacto se considera SEVERO al enclavarse en el Complejo Serrano de Interés Ambiental de la Sierra de Mijas y sobre el acuífero.

CHURRIANA 2

SUNC-R CH-3 IMPACTO: MODERADO



Situación



Localización

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m ²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUNC-R CH-3 Sierra de Churriana	321.687	Urbanizaciones, formaciones de matorral disperso con arbolado, áreas agrícolas heterogéneas en seco y formaciones de matorral disperso con arbolado	Pastizal con matorral	Suelo Urbano No Consolidado Remitido	Residencial

ÁREAS RELEVANTES/SENSIBLES:

1. Elementos Territoriales: Acuífero de Churriana utilizado para consumo humano, Arroyo de Cañada de Ceuta, Vegetación Natural (manchas densas de pino con matorral), suelos en uso agrícola.

2. Límites con: zonas mineras, Sistema General Viario (que divide el sector en dos partes), urbanizaciones, suelo no urbanizable.

3. Incidencias: Proximidad a Hábitats de Interés y a Yacimientos (ver ficha unidades ambientales). Cercanía a la explotación de la Cantera de Churriana. En esta zona ya existe urbanización, con edificaciones en diferentes grados de dispersión y ocupación como primera residencia, piscinas privadas y equipamientos deportivos.

IMPACTOS

Matriz de Identificación de Impactos

	Medio Físico	Medio Biótico	Paisaje	Elementos Territoriales	Recursos	Medio Socioecon.
Clasificación del Suelo; Cambio de Uso						
Usos, densidades y edificabilidad						
Otros						

Descripción y Valoración de Impactos.

1. Clasificación del Suelo; Cambio de Uso:

La capacidad de acogida del territorio para los usos globales definidos es muy baja. Así pues, el impacto del cambio de uso ha de valorarse inicialmente como SEVERO. Este impacto será matizado en base a las características concretas de la actuación que a continuación se describen y la adopción de medidas correctoras.

El impacto sobre la sociedad de las actuaciones previstas en el sector SUNC-R CH-3 es positivo, ya que se procederá a la estructuración de las urbanizaciones y a la dotación de las infraestructuras y equipamientos necesarios para el establecimiento de un área urbana, completando su trama. De este modo se verá mejorada la prestación de los servicios urbanos básicos, que en su valoración se catalogó como deficitario.

La potencia de este sector se verá incrementada con la construcción del viario estructurante que lo divide en dos, y que mejorará su accesibilidad.

De otro lado, la ocupación de suelos de gran valor agrológico, aportan un matiz negativo sobre el impacto del cambio de uso, ya que el sellado de suelo provocará una pérdida, en la práctica irreversible, de un recurso de gran valor, imposibilitándose su aprovechamiento agrícola existente en la actualidad.

2. Usos, densidades y edificabilidad:

- La tipología de edificación establecida permite, por su baja densidad, una transición muy adecuada hacia el Suelo Urbanizable con el que colinda el sector; en cualquier caso, se establece una medida correctora encaminada a garantizar una adecuada transición paisajística. Las grandes superficies verdes permitirán, así mismo, conservar una importante superficie de infiltración del acuífero, lo cual supone un impacto positivo sobre el medio hidrológico. Por contra, la dis-

persión de la edificación obliga a una mayor extensión de las infraestructuras (redes de agua, alumbrado, etc.), por lo que se pierde eficiencia ambiental (mayor riesgo de fugas, mayores consumos energéticos, etc.). Esta tipología de urbanización favorece además, la instalación de piscinas particulares, lo que incrementa la presión sobre el limitado recurso agua. Se aplican medidas correctoras para minimizar este impacto.

- La ordenación propuesta, incluye una reserva de suelo destinada a usos comerciales, que satisfarán las necesidades cotidianas de los residentes en el sector, reduciendo las necesidades de desplazamiento. Se establece además una medida correctora que pretende reforzar la multifuncionalidad; todo ello se valora positivamente.

- El sector contempla además la creación de equipamientos destinados a proporcionar servicios básicos a sus residentes. Esto se valora como positivo para la sociedad. Y viene a responder a parte de los déficits detectados. Se establece una medida correctora dirigida a optimizar la accesibilidad a estos equipamientos.

- La distribución de los equipamientos y sistemas de espacios libres garantiza una adecuada accesibilidad (en términos de proximidad) desde los diferentes puntos del sector. Dado que se prevé que el sistema general viario que atravesará el sector canalice un importante volumen de tráfico, será necesario incluir medidas de seguridad que minimice el riesgo de accidentes. Finalmente, la ordenación marcada muestra viarios de carácter irregular, lo que aporta calidad ambiental a la actuación, por "naturalizar" el paisaje.

3. Otros:

- El cambio de uso conllevará todos los impactos asociados a las actividades constructivas y de funcionamiento que se describen con carácter general en el presente Estudio de Impacto Ambiental. Aunque a efectos de no incurrir en una doble valoración, no se repetirán aquí, sí cabe señalar el siguiente matiz: en lo que se refiere a la vegetación y el acuífero. El incremento de la edificación conllevará no sólo una pérdida de vegetación importante, sino también la reducción de la superficie de infiltración del acuífero. Se establecen medidas correctoras.

- Será también necesario considerar todos los impactos asociados al funcionamiento de los Sistemas Generales viarios, especialmente los ligados al deterioro del confort como consecuencia del ruido generado por el tráfico. En este sentido se prevé un bloque completo de medidas correctoras dirigidas a la ordenación del sector y el diseño del edificio que tratan de minimizar la afección acústica.

- En este sentido también se consideran los efectos de deterioro del confort sonoro por causa del funcionamiento del aeropuerto. Las medidas correctoras diseñadas a tal efecto se incluyen en el programa de actuación del aeropuerto, que deberá garantizar que su almendra sónica no afecta negativamente a la población instalada en estos sectores.

- La proximidad de la cantera de Churriana puede ocasionar impactos relacionados con el arrastre de partículas en suspensión, que pueden causar molestias puntuales. Se establece una medida correctora en esta línea.

- La colindancia del sector SUNC-R CH-3 con el arroyo Cañada de Ceuta introduce cierto riesgo de inundabilidad que es necesario controlar para evitar consecuencias indeseables sobre personas y bienes; se establece una medida correctora al respecto.

- Para el sector SUNC-R CH-4 se diseñan medidas correctoras dirigidas a evitar la afección a la Vereda de Alhaurin el Grande.

MEDIDAS CORRECTORAS

- Serán de aplicación los siguientes bloques de medidas correctoras:

- Medidas Generales (Actividades con Incidencia Ambiental, Licencias, Emisiones, Residuos, Vertidos).

- Medidas Comunes para el Suelo Urbanizable (Zonificación y organización, Arbolado, jardinería y mobiliario urbano, Diseño del viario, Infraestructuras, Redes, Agua, Alumbrado público, Accesos, Edificaciones).

- Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación (Carreteras).

- Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción (Atmósfera, Hidrología, Geomorfología, Suelo, Vegetación y fauna, Paisaje, Bienes Protegidos, Agua, Materiales, Residuos, Bienestar social).

- En el sector SUNC-R CH-3 se establecerá la posibilidad de destinar hasta el 20% del aprovechamiento edificatorio de cada sector con destino a usos pormenorizados distintos del residencial y compatibles con el mismo, como el terciario, la industria artesanal, dotacional privado o similares, siempre que se resuelvan los problemas de tráfico y de aparcamiento. Esta medida persigue el objetivo general de evitar procesos innecesarios de especialización de usos, abogando por la creación de áreas multifuncionales, de mayor riqueza y eficiencia y que conlleven menores necesidades de desplazamiento.

- Para las dos actuaciones, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de borde en los límites del sector con objeto de establecer un límite "natural" con el Suelo No Urbanizable. A tal efecto se incorporará arbolado denso y de porte alto en los límites norte y oeste del sector, que cumplirán además una función de barrera frente al polvo procedente de la cantera situada al oeste del sector. Las traseras de las casas se considerarán como fachadas.

- SUNC-R CH-3 deberá garantizar la no inundabilidad de los terrenos por causa del arroyo de Cañada de Ceuta mediante un estudio específico que analice un periodo de retorno de 500 años. En cualquier caso, junto al Plan Parcial de Ordenación o instrumento que lo desarrolle, deberá recoger un proyecto de restauración paisajística y ambiental de márgenes que, mediante técnicas blandas integren la actuación en este medio ripario.

- El Proyecto que desarrolle los dos sectores, deberá garantizar la no afección a las líneas naturales de escorrentía y a los cauces, permanentes y estacionales, que atraviesan y

colindan con el sector. Con objeto de acomodar la ordenación a las arroyadas superficiales existentes, no se modificarán su recorrido ni su calado, procurando la integración de las vaguadas integración en los espacios libres, de modo que el desarrollo urbanístico no conlleve su desnaturalización.

- Se garantizará la creación de carriles exclusivos de movilidad no motorizada (vías peatonales y carriles bici), dotando de aparcamientos para bicicletas a las zonas verdes y los equipamientos. Esta red deberá permitir tanto la movilidad interna como la conexión con los Sistemas Generales de Espacios Libres y el Suelo No Urbanizable contiguos.

- Deberá garantizarse, en términos de seguridad, la permeabilidad entre las dos partes del sector SUNC-R CH-3.

- Las zonas verdes, en su colindancia con sistemas generales viarios de alta densidad de tráfico, deberán estar dotadas de un cerramiento adecuado, o sistema alternativo que garantice la seguridad. Los accesos a la zona verde se preverán en los puntos de menor tráfico. La instalación de elementos de seguridad deberá hacerse extensiva a los límites con las edificaciones.

- Con el objeto de limitar la presión sobre el recurso agua, se favorecerá la creación de piscinas comunitarias en detrimento de las de carácter particular.

- Se prohíbe expresamente la toma de agua subterránea.

- Se procurará mantener la vegetación existente, ubicando los sistemas verdes locales en las zonas de mayor concentración de pies naturales, o manteniendo los árboles en el viario. Cuando ésto no sea posible, los ejemplares naturales maduros serán trasladados a las zonas verdes.

- El alumbrado público de estos sectores deberá realizarse a partir de energía solar.

VALORACIÓN GLOBAL.

Para SUNC-R CH-3 Teniendo en cuenta el impacto del cambio de uso, que la actuación supone un consumo del recurso suelo moderado, que contribuye a integrar usos ya existentes y la aplicación de medidas correctoras para minimizar los restantes impactos definidos, se considera que esta actuación en su conjunto ocasionará un impacto ambiental MODERADO.

PUERTO DE LA TORRE 1

IMPACTO: MODERADO



Situación



Localización

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m ²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUS PT-1 San Cayetano	842.409	Mosaicos de matorral y urbanizaciones	Arbolado con matorral	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial
SUNC-R-PT-4 El Cortijillo	21.161	Mosaicos de matorral y urbanizaciones	Arbolado con matorral	Suelo Urbano No Consolidado	Residencial

ÁREAS RELEVANTES/SENSIBLES:

1. Elementos Territoriales: Suelos de Valor Paisajístico, Suelos Con pendientes excesivas/Alta erosión, Arroyadas y cauces estacionales. Vía Pecuaria Cordel de Málaga a Antequera.

2. Límites con: la Vía Pecuaria "Cordel de Antequera" y el Cauce divide el sector SUS PT 1 en dos ámbitos. Los dos sectores analizados colindan con la carretera C-3310, que les sirve de acceso. El resto es Suelo Urbano, Suelo No Urbanizable y edificaciones dispersas.

3. Incidencias: edificaciones aisladas, urbanizaciones, red de caminos, pies arbóreos dispersos.

IMPACTOS.

Matriz de Identificación de Impactos

	Medio Físico	Medio Biótico	Paisaje	Elementos Territoriales	Recursos	Medio Socioecon.
Clasificación del Suelo; Cambio de Uso						
Usos, densidades y edificabilidad						
Criterios de ordenación, condiciones y directrices						
Otros						

Descripción y Valoración de Impactos.

1. Clasificación del Suelo; Cambio de Uso:

La capacidad de acogida del territorio para los usos globales definidos es en principio de baja a muy baja, por su ubicación en espacios de elevada calidad ambiental (arbolado con matorral y vega). Sin embargo, la existencia de urbanizaciones y edificaciones aisladas marca una necesidad de intervención. En base a todo lo anterior, el impacto del cambio de uso se valora en, estos sectores, inicialmente como MODERADO. Este impacto será matizado en base a las características concretas de la actuación que a continuación se describen.

Las medidas correctoras que asumirá el Plan garantizan que estos futuros espacios urbanos incluirán todas las dotaciones y cesiones necesarias (zonas verdes, vivienda protegida, equipamientos, etc.), así como un diseño ambientalmente eficiente.

2. Usos, densidades y edificabilidad:

El desarrollo de estos sectores, junto con los crecimientos ya previstos en la misma zona por el planeamiento vigente, contribuirá a articular y dotar adecuadamente los asentamientos ya existentes y a consolidar un nuevo paquete urbano que, por lo demás, presenta una edificabilidad media-baja en consecuencia con su ubicación en el límite del entorno construido. Estas condiciones matizan el impacto del cambio de uso, puesto que el sellado de suelo es bajo, como la afección al paisaje. Por contra, la dispersión de la edificación obliga a una mayor extensión de las infraestructuras (redes de agua, alumbrado, etc.), por lo que se pierde eficiencia ambiental (mayor riesgo de fugas, mayores consumos energéticos, etc.).

La ubicación del sector en un espacio afectado por limitaciones de carácter paisajístico y por pendientes excesivas/alta erosión, obliga al establecimiento de cautelas específicas para minimizar la afección a estos elementos del medio; además de

las condiciones específicas previstas por el PGOU en este sentido, se establece una medida correctora con fines preventivos.

3. Criterios de ordenación, condiciones y directrices:

El PGOU establece una serie de condiciones y criterios de relevancia ambiental:

Distribución de usos. La ordenación pormenorizada propuesta responde al esquema que se muestra más arriba. Esta propuesta, para el sector SUS PT-1, pasa por la disposición de las áreas residenciales de baja densidad en las zonas limítrofes con el suelo no urbanizable, donde ya se han implantado usos de esas características, reservándose el interior del sector a las residencias de densidad media y a los equipamientos. En el caso de SUNC-R-PT-4, la densidad máxima es de 13 viv por Ha. Desde el punto ambiental, y dados los condicionantes que imponen la existencia de usos a integrar en la ordenación, el esquema se considera positivo, permitiendo la mejor transición posible entre las áreas urbanas y las rurales.

Junto con las viviendas libres de baja y media densidad, el sector SUS PT.1 prevé la implantación de usos terciarios, lo que contribuye a diversificar los usos y a evitar procesos de especialización. Se describe además una medida correctora que persigue reforzar esta multifuncionalidad, que se entiende positiva desde el punto de vista ambiental, al incrementar la eficiencia y reducir las necesidades de desplazamiento.

- Ubicación de las zonas verdes. La creación de un colchón de zonas verdes entorno al cauce que divide el sector en dos ámbitos, permite integrar el arroyo en la ordenación al tiempo que se contribuye a la protección del dominio público y de su biodiversidad asociada. Se establece además una medida correctora encaminada a mejorar la calidad ambiental de este espacio de ribera. Esta franja verde tiene además continuidad con un segundo cordón verde de orientación norte-sur, que se diseña como colchón de la vía pecuaria "Cordel de Antequera a Málaga" y que enlaza con los crecimientos situados al sur del sector. De este modo, el sistema de espacios libres permite la conexión entre el medio construido y el de carácter natural-rural y proporciona un medio de protección para los elementos territoriales presentes en el sector. Por otra parte, y para reforzar este papel de "pasillo", y su uso público, se establece una medida correctora.

- Este sector contempla la creación de equipamiento destinado a la satisfacción de necesidades básicas entre sus residentes, lo que tiene un valor positivo para la sociedad. Se establece una medida correctora dirigida a optimizar la accesibilidad a estos equipamientos.

4. Otros:

Es un crecimiento que permite ocupar terrenos fuera de la ronda, avanzando de este modo sobre suelos cada vez más naturalizados y menos humanizados. La consolidación de este tipo de propuestas, al margen de los criterios de ordenación, se consideran negativas ambientalmente por no coincidir con un modelo de ciudad compacta.

- El cambio de uso conllevará todos los impactos asociados a las actividades constructivas y de funcionamiento que se describen con carácter general en el presente Estudio de Impacto Ambiental. Sin perjuicio de lo anterior, deberá prestarse especial atención a la hidrología superficial, procurando la no alteración de las líneas naturales de escorrentía. Se establece para ello una medida correctora.

- Será también necesario considerar todos los impactos asociados al funcionamiento de los Sistemas Generales viarios, especialmente los ligados al deterioro del confort como consecuencia del ruido generado por el tráfico. En este sentido se prevé la adopción del bloque completo de medidas correctoras dirigidas al diseño del edificios que tratan de minimizar la afección acústica.

- La existencia de un cauce de entidad, que divide el sector en dos ámbitos, introduce cierto riesgo de inundabilidad que es necesario controlar para evitar consecuencias indesea-

bles sobre personas y bienes; se establece una medida correctora al respecto.

- Serán especialmente importantes los impactos relacionados con el funcionamiento de las zonas verdes. Estos impactos han sido valorados en el bloque de "impactos de sistemas generales", por lo que no se reiterarán aquí. Sin embargo, y dadas las particulares características de vegetación y superficie verde que se presentan en este sector, cabe establecer medidas correctoras encaminadas a reducir la presión sobre los recursos (especialmente el agua) derivadas de su mantenimiento.

MEDIDAS CORRECTORAS.

- Serán de aplicación los siguientes bloques de medidas correctoras:

- Medidas Generales (Actividades con Incidencia Ambiental, Licencias, Emisiones, Residuos, Vertidos).

- Medidas Comunes para el Suelo Urbanizable (Zonificación y organización, Arbolado, jardinería y mobiliario urbano, Diseño del viario, Infraestructuras, Redes, Agua, Alumbrado público, Accesos, Edificaciones).

- Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación (Carreteras).

- Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción (Atmósfera, Hidrología, Geomorfología, Suelo, Vegetación y fauna, Paisaje, Bienes Protegidos, Agua, Materiales, Residuos, Bienestar social).

- En el sector SUS PT-1, se establecerá la posibilidad de destinar hasta el 20% del aprovechamiento edificatorio de cada sector con destino a usos pormenorizados distintos del residencial y compatibles con el mismo, como el terciario, la industria artesanal, dotacional privado o similares, siempre que se resuelvan los problemas de tráfico y de aparcamiento. Esta medida persigue el objetivo general de evitar procesos innecesarios de especialización de usos, abogando por la creación de áreas multifuncionales, de mayor riqueza y eficiencia y que conlleven menores necesidades de desplazamiento.

- Junto con las medidas específicas de protección del paisaje y de las pendientes excesivas ya contempladas por el Plan General, el Plan Parcial que desarrolle el sector SUS PT-1 y el PERI del SUNC-R-PT 4 deberá incluir:

- Un estudio de integración paisajística de todos los elementos a introducir en el ámbito de actuación (viviendas, viarios, etc.). Este estudio incluirá la obligación de realizar un tratamiento paisajístico de borde en los límites del sector con objeto de establecer un límite "natural" con el Suelo No Urbanizable. Las traseras de las casas se considerarán como fachadas.

- Un estudio topográfico de detalle en el que se justifique que en la parcela objeto de urbanización y construcción, no existe más de un 20% de superficie afectada por pendientes superiores al 30% (pendiente excesiva). Los ámbitos de pendientes excesivas deberán estar exentos de edificación alguna, pudiéndose disponer en los mismos los espacios libres. Se evitarán, en cualquier caso, los desmontes y terraplenes excesivos. La ordenación pormenorizada indicativa tendrá que adaptarse, en lo necesario, a este requisito.

- Deberá garantizarse la no inundabilidad de los terrenos por causa del arroyo que divide el sector SUS PT-1 en dos ámbitos mediante un estudio específico que analice un pe-

riodo de retorno de 500 años. En cualquier caso, junto al Plan Parcial de Ordenación o instrumento que lo desarrolle, deberá recoger un proyecto de restauración paisajística y ambiental de márgenes que, mediante técnicas blandas integren la actuación en este medio ripario.

- El Proyecto que desarrolle estos dos sectores deberá garantizar la no afección a las líneas naturales de escorrentía y a los cauces, permanentes y estacionales, que atraviesan o colindan con el sector. Con objeto de acomodar la ordenación a las arroyadas superficiales existentes, no se modificarán su recorrido ni su calado, procurando la integración de las vaguadas integración en los espacios libres, de modo que el desarrollo urbanístico no conlleve su desnaturalización.

- Se garantizará la creación de carriles exclusivos de movilidad no motorizada (vías peatonales y carriles bici), dotando de aparcamientos para bicicletas a las zonas verdes y los equipamientos. Esta red deberá permitir tanto la movilidad interna como la conexión con los Sistemas Generales de Espacios Libres, las áreas urbanas contiguas (futuras) y el Suelo No Urbanizable.

- El PPO deberá contener un informe de viabilidad emitido por el órgano competente sobre las afecciones a la vía pecuaria afectada en el sector. En cualquier caso este informe será vinculante a la aprobación definitiva del PPO.

- Deberá garantizarse, en términos de seguridad, la permeabilidad entre el sector y los suelos urbanos situados al sur, al otro lado del sistema general viario estructurante.

- Se forestarán las áreas de los sistemas locales de espacios libres que lo precisen, especialmente en las zonas donde exista ya cierta vegetación de ribera.

- Se valorará la posibilidad de adoptar, para las grandes zonas verdes, una tipología de parque forestal o periurbano. Esto condicionará la implantación de especies vegetales, favoreciendo las autóctonas y reduciendo al máximo las que tengan requerimientos de jardinería relevantes; en las zonas verdes así diseñadas se adoptará un mantenimiento rústico, con menores necesidades de riego.

- Deberá extremarse el control de las aguas residuales urbanas, justificándose el sistema de tratamiento en el proyecto de ejecución.

- El alumbrado público de este sector deberá realizarse a partir de energía solar.

- Con el objeto de limitar la presión sobre el recurso agua, se favorecerá la creación de piscinas comunitarias en detrimento de las de carácter particular.

- El desarrollo de este sector deberá condicionarse a la existencia de las infraestructuras básicas (viarias, accesos, gestión del agua, etc.) sobre las que se apoya. Su ejecución deberá justificarse en base a las necesidades del municipio de Málaga, evitándose -salvo excepción justificada- la creación de vacíos entre este sector y la ciudad consolidada.

VALORACIÓN GLOBAL.

Teniendo en cuenta el impacto del cambio de uso y que la actuación supone un consumo importante los recursos paisaje y suelo, al tiempo que la contribución a integrar usos ya existentes y la incorporación de las medidas correctoras propuestas, para minimizar los impactos definidos, se considera que esta actuación en su conjunto ocasionará un impacto ambiental inicialmente MODERADO.

PUERTO DE LA TORRE 2

IMPACTO: MODERADO



Situación



Localización

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m ²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUS PT-2 Santa Catalina	215.480	Mosaico de cultivos con vegetación natural, matorral disperso y urbanizaciones	Arbolado con matorral Ríos Urbano	Suelo Urbanizable Sectorizado	Productivo-Empresarial
SUS PT-3 Salinas II	64.122	Urbanizaciones y matorral disperso	Arbolado con matorral	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial
SUS PT-3 Lagar de Oliveros	940.604	Mosaico de cultivos con vegetación natural, en secano y regadíos. Zonas mineras. Zonas en construcción y edificaciones	Forestal denso Arbolado con matorral Pastizal con matorral La Vega Regadío	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial

ÁREAS RELEVANTES/SENSIBLES:

1. Elementos Territoriales: Arroyo de las Cañas, Arroyadas y cauces estacionales, Suelos de Valor Paisajístico, Suelos Con pendientes excesivas/Alta erosión, Zonas para la potenciación de la biodiversidad (riberas de reforestación) ligadas al arroyo de las Cañas. Matorral disperso con pies arbóreos aislados y pequeñas concentraciones de arbolado al margen de caminos.

2. Límites con: Suelo No Urbanizable, Nueva infraestructura Viaria, urbanización El Ventorrillo, áreas que acogerán nuevos crecimientos, carretera C-3310, que ocupa la vía pecuaria "Cordel de Antequera a Málaga". Arroyo de las Cañas/Cañaverál.

3. Incidencias: Edificaciones dispersas y cortijos, red de caminos. Proximidad a cantera "Complejo Medioambiental Los Ruíces".

IMPACTOS

Matriz de Identificación de Impactos

	Medio Físico	Medio Biótico	Paisaje	Elementos Territoriales	Recursos	Medio Socioecon.
Clasificación del Suelo; Cambio de Uso						
Usos, densidades y edificabilidad						
Criterios de ordenación, condiciones y directrices						
Otros						

Descripción y Valoración de Impactos.

1. Clasificación del Suelo; Cambio de Uso:

La capacidad de acogida del territorio para los usos globales definidos es de baja a muy baja. Así pues, el impacto del cambio de uso ha de valorarse inicialmente DE MODERADO A SEVERO, Este impacto será matizado en base a las características concretas de la actuación que a continuación se describen.

La clasificación de los suelos objeto de análisis como urbanizables, permitirá cubrir las necesidades de vivienda y espacios productivos (en sentido amplio) que pudieran producirse a corto-medio plazo. Las medidas correctoras que asumirá el Plan garantizan que estos futuros espacios urbanos incluirán todas las dotaciones y cesiones necesarias (zonas verdes, vivienda protegida, equipamientos, etc.), así como un diseño ambientalmente eficiente. De lo anterior se desprende que la actuación tendrá una repercusión positiva sobre la sociedad.

Este sector contribuirá al desarrollo de los Sistemas Generales y a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos.

En el extremo opuesto, la ocupación de suelos en uso agrícola, de gran valor agrológico, aporta un matiz negativo sobre el impacto del cambio de uso, ya que el sellado de suelo provocará una pérdida, en la práctica irreversible, de un recurso de gran valor, imposibilitándose su aprovechamiento agrícola.

2. Usos, densidades y edificabilidad:

La implantación de usos productivos-empresariales en el entorno del sector SUS PT.2 se considera estratégicamente apropiada, por enclavarse en un nudo de comunicaciones. Sin embargo, este sector se encuentra rodeado de usos residenciales, y limita con la ribera del arroyo de las Cañas/Cañaverál. Esto determina que los impactos asociados a las actividades industriales sean potencialmente intensos. Se establece una medida correctora para minimizar esta afección, dirigida a las limitaciones de tipos de actividades a instalarse.

La implantación de usos residenciales en el entorno de los sectores SUS PT.3 y SUS PT.5 se estima adecuada, puesto que da continuidad a las áreas residenciales situadas al este, consolidando el futuro viario estructurante, al oeste, como límite del ámbito urbano. Los sectores, presentan además una edificabilidad y edificabilidad media-baja características apropiadas para el contacto con SNU. Tanto las medidas correctoras, como los usos pormenorizados asignados por el PGOU contribuyen a crear cierta multifuncionalidad en estos espacios, en los que coexisten usos residenciales, espacios verdes y servicios terciarios.

La colindancia entre usos residenciales e industriales puede originar discontinuidades paisajísticas que tratan de solventarse con la aplicación de medidas correctoras. La misma consideración puede hacerse en el caso de otros impactos, siendo los más relevantes los asociados a la atmósfera (ruidos, olores, emisiones, etc.).

La ubicación del ámbito de estudio en un espacio afectado por limitaciones de carácter paisajístico y por pendientes excesivas/alta erosión, obliga al establecimiento de cautelas específicas para minimizar la afección a estos elementos del medio; además de las condiciones específicas previstas por el PGOU en este sentido, se establece una medida correctora con fines preventivos.

3. Criterios de ordenación, condiciones y directrices:

El PGOU establece una serie de condiciones y criterios de relevancia ambiental:

- Distribución de usos. En el sector SUS PT.3 la parcela colindante con los usos terciarios del SUS PT.2 se destina a equipamientos, protegiendo así las viviendas de posibles molestias procedentes del polígono.

- Ubicación de los espacios verdes: las zonas verdes del sector SUS PT.3 se ubican en las áreas de mayor pendiente, minimizando las afecciones sobre la geomorfología y el paisaje que ocasionarían los desmontes de situar allí las viviendas. En el caso del SUS PT.5 las zonas verdes se disponen en el borde de contacto con el sistema técnico propuesto por el Plan., se trata de una franja verde paralela a la ribera del arroyo de las Cañas que permite integrarlo en la ordenación respetando el dominio público, disponiéndose otra parte de la dotación verde en conexión

- Todos los sectores incluyen equipamientos que permitirán la satisfacción de necesidades básicas entre sus usuarios, lo que tiene un valor positivo para la sociedad. Se establece una medida correctora dirigida a optimizar la accesibilidad a estos equipamientos.

4. Otros:

- El cambio de uso conllevará todos los impactos asociados a las actividades constructivas y de funcionamiento que se describen con carácter general en el presente Estudio de Impacto Ambiental. Aunque a efectos de no incurrir en una doble valoración, no se repetirán aquí; cabe señalar, no obstante, que la presencia de arroyadas y cauces estacionales marca la

necesidad de establecer medidas especiales para minimizar los impactos sobre la hidrología superficial.

- Será también necesario considerar todos los impactos asociados al funcionamiento de los Sistemas Generales viarios, especialmente los ligados al deterioro del confort como consecuencia del ruido generado por el tráfico. En este sentido se prevé un bloque completo de medidas correctoras dirigidas a la ordenación del sector y el diseño del edificio que tratan de minimizar la afección acústica. Dado que se prevé que el sistema general viario que limita los sectores canalice un importante volumen de tráfico, será necesario incluir además, medidas de seguridad que minimicen el riesgo de accidentes.

- En el sector productivo, se generarán residuos peligrosos que deberán ser gestionados adecuadamente. En el ámbito del consumo de recursos, deberá atenderse especialmente al consumo energético preciso para la iluminación, climatización y funcionamiento general de equipos y maquinaria. Se establecen medidas correctoras en esta línea.

- La presencia del arroyo de las Cañas introduce cierto riesgo de inundabilidad que es necesario controlar para evitar consecuencias indeseables sobre personas y bienes; se establece una medida correctora al respecto.

- Los sectores SUS PT.2, SUS PT.5 y SUS PT.3 incluyen dentro de su ámbito una zona protegida por Planificación Urbanística para la potenciación de la Biodiversidad (riberas de reforestación), ligada arroyo de las Cañas. Las actuaciones de reforestación que aquí se desarrollarán no se valoran en este epígrafe, por analizarse en el apartado de impactos sobre el Suelo No Urbanizable. En cualquier caso, se generan sinergias positivas sobre el paisaje del sector objeto de estudio. En cambio, si procede valorar aquí el hecho de que la ordenación pormenorizada indicativa propuesta por el PGOU disponga sobre este espacio, además de zonas verdes, otros usos típicamente urbanos (ej. equipamientos). Para controlar un potencial impacto negativo sobre el paisaje, la hidrología y la vegetación se establece una medida correctora.

- La proximidad de la cantera "Complejo Medioambiental Los Ruices" puede ocasionar impactos relacionados con el arrastre de partículas en suspensión, que causarán molestias puntuales a la sociedad relacionadas con la contaminación del aire. Se establece una medida correctora en esta línea.

MEDIDAS CORRECTORAS.

- Serán de aplicación los siguientes bloques de medidas correctoras:

- Medidas Generales (Actividades con Incidencia Ambiental, Licencias, Emisiones, Residuos, Vertidos).
- Medidas Comunes para el Suelo Urbanizable (Zonificación y organización, Arbolado, jardinería y mobiliario urbano, Diseño del viario, Infraestructuras, Redes, Agua, Alumbrado público, Accesos, Edificaciones).

- Áreas Industriales (Emisiones, Agua, Energía).
- Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación (Carreteras).

- Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción (Atmósfera, Hidrología, Geomorfología, Suelo, Vegetación y fauna, Paisaje, Bienes Protegidos, Agua, Materiales. Residuos, Bienestar social).

- El desarrollo de estos sectores deberá condicionarse a la existencia de las infraestructuras básicas (viarias, accesos, gestión del agua, etc.) sobre las que se apoya. Su ejecución deberá justificarse en base a las necesidades del municipio de Málaga, evitándose -salvo excepción justificada- la creación de vacíos entre este sector y la ciudad consolidada.

- Deberá garantizarse la no inundabilidad de los terrenos por causa del arroyo de las Cañas mediante un estudio específico que analice un periodo de retorno de 500 años.

- Los proyectos que desarrollen los sectores objeto de análisis deberán garantizar la no afección a las líneas natura-

les de escorrentía y a los cauces, permanentes y estacionales, que atraviesan y colindan con el sector.

- Junto con las medidas específicas de protección del paisaje y de las pendientes excesivas ya contempladas por el Plan General, los Planes Parciales que desarrollen estos sectores deberán incluir:

- Un estudio de integración paisajística de todos los elementos a introducir en el ámbito de actuación (viviendas, viarios, etc.). Este estudio incluirá la obligación de realizar un tratamiento paisajístico de borde en los límites del sector con objeto de establecer un límite "natural" con el Suelo No Urbanizable. Se incorporará además arbolado denso y de porte alto en el límite oriental del sector SUS PT.3 para que cumpla además una función de barrera frente al polvo procedente de la cantera situada al oeste del sector. Las traseras de las casas y las naves (en el caso del sector SUS PT-2) se considerarán como fachadas.

- Un estudio topográfico de detalle en el que se justifique que en la parcela objeto de urbanización y construcción, no existe más de un 20% de superficie afectada por pendientes superiores al 30% (pendiente excesiva). Los ámbitos de pendientes excesivas deberán estar exentos de edificación alguna, pudiéndose disponer en los mismos los espacios libres. Se evitarán, en cualquier caso, los desmontes y terraplenes excesivos. La ordenación pormenorizada indicativa tendrá que adaptarse, en lo necesario, a este requisito.

- La Ordenación pormenorizada del sector deberá garantizar, en cualquier caso, la no afección al Dominio Público Hidráulico, y al espacio definido como "Riberas de Reforestación".

- En los sectores SUS PT.3 y SUS PT.5 se establecerá la posibilidad de destinar hasta el 20% del aprovechamiento edificatorio de cada sector con destino a usos pormenorizados distintos del residencial y compatibles con el mismo, como el terciario, la industria artesanal, dotacional privado o similares, siempre que se resuelvan los problemas de tráfico y de aparcamiento. Esta medida persigue el objetivo general de evitar procesos innecesarios de especialización de usos, abogando por la creación de áreas multifuncionales, de mayor riqueza y eficiencia y que conlleven menores necesidades de desplazamiento.

- Se recomienda que el sector SUS PT.2 adopte un uso global terciario o logístico. De mantenerse un uso productivo (industrial), las actividades susceptibles de implantarse en el polígono quedarán limitadas:

- No se admitirán actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera.

- Las licencias de actividad quedarán condicionadas a la sujeción a los límites de emisión sonora establecidos en la legislación vigente.

- La licencia de actividad estará sujeta a la justificación de la naturaleza y destino de las aguas residuales de carácter industrial.

- Sin perjuicio de lo anterior, en el sector SUS PT.2 se establecerá una ordenación de usos que minimice las molestias y afecciones sobre las áreas residenciales limítrofes. A este efecto, se ubicarán en colindancia con el sector residencial contiguo los usos más compatibles con esta vocación, localizando en el extremo opuesto los usos más impactantes (logísticos-por el ruido del tráfico- e industriales -según la tipología de actividad).

- Se procurará mantener la vegetación existente, ubicando los sistemas verdes locales en las zonas de mayor concentración de pies naturales, o manteniendo los árboles en el viario. Cuando esto no sea posible, los ejemplares naturales maduros serán trasladados a las zonas verdes.

- La red de caminos existente se aprovechará, en la medida de lo posible, como base del viario de los sectores.

- Se garantizará la creación de carriles exclusivos de movilidad no motorizada (vías peatonales y carriles bici), dotando de aparcamientos para bicicletas a las zonas verdes y los equi-

pamientos. Esta red deberá permitir tanto la movilidad interna como la conexión con las áreas urbanas contiguas en términos de seguridad.

- Las zonas verdes, en su colindancia con sistemas generales viarios de alta densidad de tráfico, deberán estar dotadas de un cerramiento adecuado, o sistema alternativo que garantice la seguridad. Los accesos a la zona verde se preverán en los puntos de menor tráfico. La instalación de elementos de seguridad deberá hacerse extensiva a los límites con las edificaciones.

- El Plan Parcial que desarrolle el ámbito analizado deberá resolver, en su caso, la inclusión en la ordenación de las actividades preexistentes, sin que ello suponga afecciones ambientales de importancia sobre los nuevos crecimientos.

- En cumplimiento con el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, los polígonos industriales que se instalen en el sector productivo (SUS PT.2) se dotarán

de instalaciones específicas para gestionar sus residuos peligrosos.

- Se favorecerá el empleo de sistemas solares para el alumbrado público del sector SUS PT-2, así como la instalación de placas fotovoltaicas en las áreas de aparcamiento, y en su caso, las cubiertas de los edificios.

- Las zonas verdes de las áreas productivas estarán dotadas de vegetación de porte arbóreo.

VALORACIÓN GLOBAL.

Teniendo en cuenta que el impacto del cambio de uso, que la actuación supone un consumo medio del recurso suelo, la tipología y magnitud de los restantes impactos definidos así como la aplicación de medidas correctoras para minimizarlos, se considera que esta actuación en su conjunto ocasionará un impacto ambiental MODERADO.

(Continúa en el fascículo 3 de 10)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 68

Título: Ley Andaluza de la Ciencia y el Conocimiento



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2008

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 2,65 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 69

Título: Ley de Educación de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2008

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 6,43 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 70

Título: Ley de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2008

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 5,41 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63