



SUMARIO

(Continuación del fascículo 3 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. (Continuación.)

322

Número formado por diez fascículos

Martes, 30 de agosto de 2011

Año XXXIII

Número 170 (4 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

Artículo 12.2.15. Espacio libre interior de manzana.

Es el espacio no ocupado por edificación, que resulte de aplicar las profundidades edificables.

Artículo 12.2.16. Medianería.

Es la pared lateral límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.

Artículo 12.2.17. Reglas sobre medianerías.

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, estas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°.

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante o colindantes se encuentren ya edificadas.

En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada.

Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

3. En aquellas medianerías que por la calificación urbanística de los predios colindantes pudieran considerarse permanentes y de interés visual en el paisaje urbano, el Ayuntamiento podrá actuar mediante tratamiento de las mismas en manera acorde con las fachadas del edificio, sin necesidad de autorización por parte de los propietarios de las fincas afectadas.

Artículo 12.2.18. Cuerpos salientes.

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones o análogos.

3. Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.

4. Cómputo de superficies:

4.1. La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

Los cuerpos salientes abiertos computarán un 50%, y los balcones o cuerpos salientes abiertos que vuelen menos de 0,50 m, no computarán.

4.2. La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separaciones a los límites de parcela.

4.3. En el supuesto singular de que el cuerpo saliente sea mixto, es decir, se abra para todos sus lados a partir de un plano de fachada, la superficie de esta última parte abierta sólo se computará en un 50% a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.

5. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

6. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las Ordenanzas específicas de Zona o Sector, los cuerpos salientes a partir de la primera planta, con un límite máximo para todas las zonas de 1,50 metros sobre el espacio público.

7. Para calles de ancho igual o inferior a 8 metros se prohíben cuerpos salientes cerrados sobre espacio público. En este caso, el vuelo máximo de cuerpos salientes abiertos será de 0,40 metros.

8. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse al menos 0,80 metros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,50 metros sobre el nivel de la acera.

9. En todo caso, en los edificios alineados a vial los vuelos no podrán estar a menos de 0,60 metros del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera.

10. En los casos en que existiese chafalán en encuentro de dos calles, el vuelo máximo sobre el mismo será el correspondiente a la calle de menor anchura.

11. Los cuerpos salientes podrán ser considerados como elementos de control solar para huecos de plantas inferiores en el Arco Solar I cuando se cumplan las siguientes condiciones: Vuelos de cuerpos salientes mayores o iguales a $\frac{1}{4}$ de la distancia existente entre cara inferior de hueco y cara inferior de cuerpo saliente y ancho de cuerpos salientes que supere en al menos $\frac{1}{4}$ el ancho del hueco en cada uno de sus lados.⁽¹⁾

Artículo 12.2.19. Elementos salientes.

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las Ordenanzas.

1.1. Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 5 cm, respecto al parámetro de fachada.

1.2. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que:

- Den frente a calle de más de 6 metros de ancho.
- No sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial.
- Cumplan la condición 1.3 siguiente.

1.3. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cm, y con un máximo de 1,00 metro y sin ser en ningún caso superior al vuelo máximo de cuerpos salientes correspondientes a la calle.

1.4. Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 metros para las calles de menos de 20 metros de ancho, y hasta un máximo de 0,90 metros para las calles de 20 o más metros.

1.5. Cuando los elementos salientes actúen como sistemas de control solar estival en el Arco Solar I, su vuelo será mayor o igual a $\frac{1}{4}$ de la distancia existente entre cara inferior de hueco y cara inferior del elemento saliente, y la anchura de los mismos deberá superar en al menos $\frac{1}{4}$ el ancho del hueco en cada uno de los lados del mismo.⁽¹⁾

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, y en relación con ello se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de Zona o Sector.

Artículo 12.2.20. Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes del Plan General de Ordenación.

1. En aquellas parcelas y solares edificables, existentes con su configuración actual a la entrada en vigor del Plan General de 1997, que lindan con un sistema local de espacios libres, siendo esta linde el único acceso público a la parcela, se considerará a todos los efectos que dicho lindero es la alineación de vial o de valla, según se define en el artículo 12.2.6, considerando compatible en esos casos el uso de zona verde con el de vía de acceso interno tal y como se define en este artículo "Vías de acceso interno: Aquel espacio de uso público colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permite su estructuración interior".

Con independencia de lo establecido en el párrafo anterior, en los casos mencionados se deberá redactar un Proyecto de Obras de Urbanización, que deberá ser aprobado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, y que garantice la adecuación del uso mencionado con el carácter ambiental del parque o jardín, siendo competencia de la Administración la decisión sobre el carácter peatonal y/o rodado de dicho acceso.

2. Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.

2.1. Calle o vía pública: Aquel espacio de dominio y uso público destinado al tránsito rodado o peatonal.

2.2. Vías de acceso interno: Aquel espacio de uso público o colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permite su estructuración interior.

2.3. Pasaje: Aquel espacio de dominio y/o uso público destinado a la circulación de peatones y vehículos que queda cubierto por la edificación colindante en algún punto de su trazado.

2.4. Sendero o calle peatonal: Aquel espacio de dominio y/o uso público destinado prioritariamente a la circulación peatonal y vehículos no motorizados.

2.5. Servidumbres de paso: Aquel espacio de dominio privado afectado por un derecho de tránsito de vehículos y peatones ajenos al bien o propiedad, así como tendido de infraestructuras.

2.6. Alineación de valla o vial: Es la línea que señala el deslinde del espacio público y del privado de las parcelas a las que el vial da fachada.

2.7. Alineación exterior de la parcela: en la línea de fachada de dicha parcela.

2.8. Línea de edificación: Refleja el retranqueo mínimo que todo cuerpo construido en el interior de la parcela debe respetar respecto a la alineación y restantes lindes de la parcela.

2.9. Anchura de viales: Es la medida lineal de su latitud comprendida entre alineaciones de sus márgenes.

2.10. Anchura de calzada: Es la medida lineal de su latitud correspondiente a la zona de vial destinada a la circulación rodada y a su estacionamiento.

2.11. Anchura de acera o paseo peatonal: Es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinado al tránsito o estancia de peatones. Este espacio se considera integrado en los espacios abiertos de la urbanización con la tolerancia de usos propios de los mismos.

2.12. Rasante de vial: Es la expresión gráfica o analítica de su altimetría.

3. Definición de las alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes del Suelo Urbano serán las grafadas en el plano "P.2.5" a escala 1/2.000. El desarrollo

de las mismas se efectuará por aplicación de las determinaciones correspondientes a la Normativa del Plan General y a estas Ordenanzas.

4. Alineación de parcela entre medianeras.

La alineación exterior de una parcela situada entre edificios colindantes que presente medianeras coincidirá, salvo que se exprese lo contrario en los planos "P.2.5", con la alineación en planta baja de dichas edificaciones.

5. Cuerpos volados.

La alineación exterior de parcela corresponderá en todo caso a la línea de fachada de planta baja (como máximo), excluyendo los cuerpos volados y salientes de planta superior.

6. Movimiento de tierra.

En aquellos viales o cerramientos de parcela en cuya construcción se originen desmontes o terraplenes significativos, las alineaciones se adaptarán a la explanación producida. Como criterio general estas alineaciones coincidirán con la arista exterior de la plataforma. Sin embargo la línea de edificación adoptará como referencia a efectos de retranqueo la arista exterior de la explanación –línea de coronación de muro–, de acuerdo con la Ordenanza específica de la zona.

7. Alineación de parcelas sometidas a Ordenación Abierta.

7.1. La línea de edificación de parcelas consolidadas sometidas a la ordenanza Ordenación Abierta será la línea de silueta del edificio.

7.2. La alineación exterior de parcela coincidirá como norma general con los linderos de propiedad adscrita a la edificación y computada como volumen en el acto de concesión de licencia.

7.3. Se excluirán sin embargo de la misma aquellos espacios abiertos de uso público o colectivo a desarrollar por el correspondiente proyecto público de urbanización, preceptivo para estructuración de estas zonas de Ordenación Abierta ya consolidadas.

8. Alineación de sistemas generales considerados por el Plan General.

La alineación definitiva de estos sistemas estará sometida al proyecto de obra, Plan Especial o Proyecto Público que desarrolle.

En el caso de solicitarse licencias con anterioridad a la redacción de estos documentos en parcelas colindantes con los referidos sistemas, la alineación y línea de edificación será la reflejada en el plano "P.2.5", complementada con las protecciones y servidumbres previstas por la Norma de este Plan y legislación específica correspondiente.

9. Tira de cuerdas.

En aquellos casos en que se considere necesario por los Órganos de Gestión Municipales se llevará a efecto la tira de cuerdas de una parcela determinada, en el expediente de alineación, levantándose acta del mismo por el técnico municipal competente.

10. Línea de edificación de fachadas irregulares.

Se considerará como línea de edificación a la envolvente de las aristas que componen los planos de la fachada en planta baja de una edificación.

11. Definición de la rasante de un vial.

11.1. La rasante de vías ya urbanizadas será la definida en los planos "P.2.5" a escala 1/2.000, que coincida con la rasante consolidada en la construcción de la misma.

11.2. La rasante de vías no urbanizadas será la resultante del Proyecto de Urbanización o Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización. En todo caso, este será previo a la concesión de cualquier licencia de obras en parcelas a las que el vial de fachada.

SECCIÓN 3.ª CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 12.2.21. Ocupación de parcela.

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación sobre y bajo rasante, incluidos los cuerpos salientes, en el interior de la parcela.

2. En las ordenanzas de edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.

3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela.

No obstante la superficie del sótano podrá ocupar hasta un 25% más de ocupación de su ordenanza, siempre que sea para uso de aparcamiento, se cumpla la separación a linderos públicos y privados y se garanticen las condiciones generales de ajardinamiento del resto de la parcela, y de la ordenanza CJ en particular. Se deberá mantener en cualquier caso la franja in edificable resultante de doble alineación.

Para las ordenanzas con edificación alineada a vial y siempre que sea para uso exclusivo de aparcamientos se permitirá que el sótano exceda del fondo máximo edificable.

4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie más que el correspondiente a los usos de Zona Verde y Deportivo, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota definitiva del terreno.

5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas, con sujeción a los requisitos formales que establecen estas normas para los patios mancomunados.

SECCIÓN 4.ª CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 12.2.22. Definiciones relativas a la edificabilidad.

1. Superficie de techo edificable:

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas y Altas, así como de los sótanos en los casos que computen (artículo 12.2.28).

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

Los balcones que vuelen más de 0,50 m, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos computan al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus lados, en cuyo caso computan al 100%.

No serán computables:

1.1. Las plantas diáfanas (entendiendo por diáfana la planta libre de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de dos metros de anchura, de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación).

1.2. Los accesos públicos bajo pórticos abiertos, que tengan continuidad con acera del vial al que de fachada la edificación.

1.3. Las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos).

1.4. Los espacios de planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios según estas Normas y los aparcamientos que no siendo obligatorios se encuentran en plantas diáfanas no cerradas.

1.5. Los casetones de acceso a cubierta, con la superficie y dimensiones necesarias para dicha finalidad.

2. Índice de edificabilidad bruta o de zona es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.

3. Índice de edificabilidad neta para cada uso es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados techo/metros cuadrados de suelo) aplicables a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

4. La determinación del índice de edificabilidad debe interpretarse como definición de edificabilidad máxima. Si de la aplicación de otros parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen de la edificación, resultase una superficie edificable menor, el valor máximo será el más restrictivo.

SECCIÓN 5.ª CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 12.2.23. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las Ordenanzas de zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente.

Artículo 12.2.24. Criterios de medición de alturas.

1. La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano superior del último forjado. En el caso de forjados inclinados o cubiertas singulares de edificaciones de uso productivo, la altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, definiéndose en las ordenanzas particulares altura de cornisa y altura de coronación máximas.

2. Por encima de dicha altura sólo se permitirán:

2.1. La cubierta del edificio, de pendiente inferior al 50% y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores y a partir de la intersección con el plano superior del último forjado.

Desde la cumbrera hasta las fachadas interiores se mantendrá igualmente una pendiente inferior al 50%. Para aquellas zonas en las que la Ordenanza permita expresamente la ubicación bajo cubierta de estancias vivideras se permitirá la interrupción del plano de cubierta en faldones interiores para la formación de terrazas a patios interiores. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. La altura máxima de la cumbrera será de 2,75 metros, contados a partir del último forjado, salvo que se disponga lo contrario en la Ordenanza particular de Zona.

La pendiente que permite que la cubierta inclinada no actúe como obstrucción en el Arco Solar 1 es del 35% (relación 1/1,7), por lo que no deben utilizarse cubiertas con cumbrera en el eje E-O con desviación acimutal $\pm 20^\circ$ con inclinación mayor al 34%, ya que actuarían como obstrucción solar. En el caso de que se supere esta pendiente, deberá considerarse la altura de la cumbrera sumada a la altura máxima reguladora de la ordenanza para el cómputo de la distancia a fachada opuesta en Arco Solar I.⁽¹⁾

2.2. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores tendrán una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 metros si son

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

enrejados o transparentes. En todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras o separadores de azoteas privativas de viviendas serán opacos y de 1,80 metros de altura, salvo acuerdo notarial con colindantes que permita alturas inferiores.

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

2.4. Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 12.2.36 de estas Normas.

2.5. Los casetones de acceso a terraza, con una altura de 2,70 metros hasta cara superior de último forjado, y una ocupación máxima de un 15% de la superficie total de la cubierta. O la estrictamente necesaria para dicha finalidad. La superficie máxima agrupada por núcleo de acceso será de 25 m². Asimismo, deberán tratarse con materiales similares al resto de la fachada. En caso de existir casetón de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación específica.

No se admitirá (en caso de asignaciones de porciones de cubierta para uso privativo de viviendas) la dispersión de estos elementos, debiendo concentrarse en un solo cuerpo por cada núcleo de escaleras comunitarias.

Los casetones en edificaciones alineadas a vial deberán retranquearse del plano de fachada un mínimo de 3,00 metros, salvo que se justifique la imposibilidad de cumplir dicha condición por las dimensiones o características de la parcela.

2.6. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

3. Los espacios interiores que pueden resultar del cuerpo de edificación contemplado en el apartado 2.1 del presente artículo no serán, en general, habitables ni ocupables por usos distintos a depósitos de agua, instalaciones del edificio y trasteros, salvo que expresamente se diga lo contrario en determinadas Ordenanzas de zona. La iluminación y ventilación de dichos espacios se resolverá mediante huecos al interior de la parcela de superficie no mayor que una veinteaava (1/20), parte de la superficie en planta de la estancia, no permitiéndose la solución de mansardas ni la interrupción del plano de cubierta para la formación de terrazas. No obstante, en el caso de cubierta inclinada se permitirá la interrupción de faldones de cubierta que den a patios interiores para la instalación de elementos técnicos de las instalaciones que deban ser exteriores como paneles solares, instalaciones de climatización, etc.

Se establecerá un módulo máximo de 7 m²/viv. o 7 m²/100 m² residencial.

Los trasteros deberán estar vinculados a las viviendas y así constar en las escrituras de obra nueva y división horizontal.

Artículo 12.2.25. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

En los edificios cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía.

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 1,50 metros, la altura máxima se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 metros, aplicando a cada uno de estos tra-

mos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá conforme a los modos expuestos que correspondan, considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

c) En el caso de manzanas que no tengan definidas alineaciones interiores, la altura reguladora (si así lo establece la ordenanza correspondiente) se determinará por el ancho del vial a que de cada fachada de la edificación. En todas las ordenanzas que regulen edificaciones con alineación a vial, esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación, objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta de la misma manzana.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se tomará la altura correspondiente a la calle más ancha y desde la esquina, una vez salvado el chaflán, se prolongará dicha altura hasta una distancia no superior a vez y media el ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia de 20 metros. A partir de este punto, ortogonalmente en toda la profundidad se tomará la altura correspondiente a la calle más estrecha. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada y deberá llevar huecos. Además habrá de separarse al menos 3 metros de la linde medianera, para dicho mismo fin.

1.3. Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán, que tengan definidas alineaciones interiores.

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

1.4. Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán, que no tengan definidas alineaciones interiores.

a) La altura reguladora se determinará, si así lo establece la ordenanza correspondiente, por el ancho del vial a que dé cada fachada de la edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación, objeto de la edificación en una de las fachadas y de la alineación de la fachada opuesta.

b) Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella.

Los cruces de vías y de chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Para la determinación de las alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomarán como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha, de las que formen la plaza o afluyan a esta, de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma que arriba se determina.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales de acceso, se tomará como altura reguladora la que corresponda, a la plaza, según se expresa en el párrafo anterior, y se mantendrá dicha altura una

distancia equivalente a vez y media el ancho de la calle de acceso. A partir de este punto la altura reguladora de la edificación será la correspondiente a dicha calle. El paramento originado por la diferencia de alturas será tratado como fachada y deberá llevar huecos y estar separado al menos 3 metros del lindero medianero.

1.6. Edificios con fachada a parques, jardines.

En estos casos, la altura reguladora máxima será la más alta de las correspondientes a los dos frentes de calle de la misma manzana, contiguos a aquel de que se trate. Sobre estas zonas se dará tratamiento de fachada con aperturas de huecos y se podrán disponer accesos peatonales con independencia de la ordenanza de aplicación de que se trate, salvo que exista un grave impedimento para ello. En tal caso de impedimento, si hubieran que dejarse medianeras colindantes a dichas zonas se presentará proyecto para su tratamiento.

1.7. Edificios en terrenos en pendiente en sentido perpendicular a la fachada.

En cualquiera de los casos anteriores, en terrenos en pendiente ascendente, las alturas correspondientes se mantendrán en una profundidad de 15 metros. En terrenos con pendiente descendente las alturas correspondientes se mantendrán en una profundidad máxima de 8 metros. A partir de esa profundidad, se deberá escalonar la edificación para adaptarse al terreno cumpliendo las determinaciones para edificio exento. La edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

En las ordenanzas con alineación obligatoria a vial, en terrenos con pendiente superior al 50%, en los que no sea posible cumplir con el apartado anterior será necesaria la tramitación de Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes, basada en las Normas de Edificación en Ladera. La edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

2. Edificios exentos.

En los edificios exentos no contemplados en el artículo 12.2.26 de edificación en ladera, cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

2.1. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de planta que tenga la consideración de planta baja, según lo especificado en el artículo 12.2.27.1 de estas Normas.

2.2. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no será superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

2.3. En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia en los terrenos de pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

2.4. En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos escalonados, que presenten en cualquiera de los alzados aparentes del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida más una planta.

Artículo 12.2.26. Normas de edificación en ladera para edificaciones exentas y unifamiliares adosadas.

En las parcelas de suelo urbano con edificaciones exentas cuya pendiente natural media medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de parcela sea superior al 50% serán de aplicación las normas contenidas en este artículo.

Se podrá admitir igualmente la aplicación de este artículo, cuando alguna de las parcelas colindantes se encuentren edificadas con muro alineado a vial y la pendiente natural media medida en cualquier sección vertical entre la alineación a vial y el fondo de parcela sea superior al 30%.

En cualquier caso se justificará gráficamente la integración con el entorno.

A los efectos de medición de pendientes se tomarán como referencia:

1. Los planos procedentes de Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle.

2. Todos los planos procedentes de los diversos órganos municipales y de la Administración en general.

3. Planos topográficos presentados por los particulares informados favorablemente por el servicio de Topografía y Cartografía de la GMU.

Serán de aplicación los siguientes preceptos:

1. Se crearán plataformas de nivelación y aterrazamiento mediante muros de contención, el primero de ellos dispuesto en la alineación de las parcelas al vial. Estas plataformas se realizarán desde la cota máxima permitida del muro exterior, hasta su encuentro con el terreno natural, pudiendo prolongarse hasta su encuentro con el terreno modificado según el apartado 4 de este artículo. La primera plataforma constituye la cota de la planta baja de la edificación.

2. La altura de muro alineado a vial indicado en el apartado anterior no será superior a 5,00 metros sobre la cota de la calle en los casos de pendiente ascendente, o bajo la señalada cota en los casos de pendiente descendente. Para parcelas con pendientes inferiores al 50% y superiores al 30% cuyo entorno justifique la aplicación de estas normas, la altura del muro no será superior a 3,5 metros. Sobre dicho muro se permitirá una valla transparente de 1,10 metros.

3. En el caso de que existan diferencias de cotas en la rasante de calle de los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación de alturas se dividirá en los tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima indicada.

4. Los muros de nivelación que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, salvo los muros laterales de la primera plataforma de nivelación, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros, una altura superior a 1,50 metros por encima o por debajo de la cota del terreno natural, debiendo mantenerse dicha rasante en una franja no inferior a la separación a linderos correspondiente. En el interior de la parcela los muros no podrán tener una altura absoluta superior a 3,00 metros (1,50 metros por encima o por debajo de la cota del terreno natural). Y deberán separarse un mínimo de 3,00 metros.

En el caso de muros de contención ocultos completamente por la edificación la altura absoluta podrá ser de 3 metros máximo por encima o por debajo de la cota del terreno natural.

5. Igualmente en los linderos medianeros las diferencias de cotas de rasante entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,5 metros. Dicha rasante se mantendrá en una franja de terreno no inferior a la correspondiente a la distancia de separación a linderos que corresponda en cada Ordenanza particular.

6. Los muros, y especialmente el de alineación a calle en caso de pendiente ascendente, deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.

7. La edificación deberá separarse de la cara exterior del muro al menos una distancia igual a la mitad de su altura medida hasta el remate superior de la cubierta, con un mínimo de 3,50 metros, y en cualquier caso superior a la separación a linderos. En caso de edificaciones escalonadas esta distancia podrá justificarse midiéndose en cada punto de la edificación.

8. Bajo la cota de nivelación de la plataforma permitida conforme al apartado 1 de este artículo, en terreno de pendiente ascendente, sólo se permitirá el uso de garaje o instalaciones complementarias, con una ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela considerada de forma independiente al conjunto de ocupación máxima permitida conforme a la Ordenanza específica de Zona.

9. En edificación en ladera en terrenos con pendiente descendente podrá habilitarse una plataforma descubierta a nivel de calle destinada a los aparcamientos obligatorios, con la mínima superficie exigible para dicha finalidad y una profundidad máxima de 6 metros. El espacio bajo dicha plataforma deberá ser relleno, ajardinado o diáfano y no será habitable ni ocupable. Deberán, en cualquier caso, respetarse las separaciones a linderos privados, salvo acuerdo notarial con colindantes.

10. En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos escalonados que presenten en cualquiera de los alzados aparentes del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida más una planta.

11. En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de estas Normas, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa tramitación de Estudio de Detalle, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas Normas.

12. En terrenos con pendiente ascendente computará a efectos de edificabilidad toda aquella superficie construida situada por encima de la primera plataforma de nivelación.

13. Para edificaciones en ladera, deberá considerarse, con objeto de garantizar la accesibilidad solar en el Arco Solar I, la pendiente del terreno. En función de la orientación de la pendiente dominante se establecerá la altura del obstáculo solar como la altura de la edificación más/menos la diferencia de cotas inferiores, según las condiciones planteadas en el artículo 12.2.5 (ver figuras).⁽¹⁾

Artículo 12.2.27. Planta baja.

1. Edificios exentos.

Se define como planta baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia, que con respecto a ella señalen estas Normas en su artículo 12.2.25 de estas Normas. En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno.

En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos escalonados que presenten en cualquiera de los alzados del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida más una planta.

2. Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios que, por aplicación de la Ordenanza vayan alineados a vial, la cota de referencia de la planta baja para cada parcela es aquella cuya solera está situada como máximo entre 1,50 metros por encima y 0,75 metros por de-

bajo de la cota de referencia de altura reguladora del edificio. Si la parcela diera frente a dos viales opuestos, incluso con distintas rasantes, la cota de planta baja en cada frente se determinará como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanzase el punto medio de las manzanas. Se cumplirá lo establecido en el artículo 12.2.25.

Con objeto de facilitar la visión del tráfico o la maniobrabilidad de los vehículos de Emergencias, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada, el Ayuntamiento determinará si procede, mediante expediente de alineaciones, dejar un chaffán de 3 o más metros medidos a partir de la esquina de ambas fachadas, en función de tal visibilidad, de la conformación del resto de las esquinas y de las tipologías edificatorias del entorno.

3. Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de planta baja de 3,50 metros cuando esta se destina a uso comercial o público y de 2,70 metros, para uso de vivienda.

En vestíbulos, pasillos y cuartos de baño la altura libre mínima entre suelo terminado y falso techo podrá ser de 2,40 metros. En las restantes habitaciones esta altura se permitirá siempre que no sobrepase el 20% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura obligatoria.

4. No se permite el desdoblamiento de la planta baja, cuando para ello hay que bajar su cota respecto a la calle.

5. Salvo para uso de aparcamiento, que se permitirá siempre que se justifique adecuadamente el motivo de no disposición de las plazas obligatorias en planta sótano o baja, así como su adecuada composición arquitectónica en el edificio, las plantas bajas partidas, altillos o entreplantas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

5.1. No podrá ser utilizable para vivienda.

5.2. Deberá formar unidad registral con el local ubicado en dicha planta y no tener acceso independiente del exterior.

5.3. Se separarán un mínimo de dos (2) metros de todas las fachadas.

5.4. No podrá superar el 40% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.

5.5. Su altura libre mínima será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.

5.6. Las entreplantas computarán a efectos de la superficie edificable.

5.7. Las entreplantas para aparcamientos deberán respetar altura libre mínima 2,30 metros y se separarán un mínimo de 2 metros de todas las fachadas.

Artículo 12.2.28. Planta sótano.

1. Se define como planta sótano la situada por debajo de la planta baja, tenga o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.

2. Sin perjuicio de lo anterior, planta sótano es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo esté a menos de 1,50 metros sobre el nivel definitivo del suelo exterior, salvo estrictamente en las zonas de acceso a aparcamiento en el caso de situarse en una de las fachadas del sótano.

3. Para el uso de aparcamiento, para el de trasteros o almacenes ligados a los edificios de viviendas plurifamiliares o para cualquier uso ligado e interno a las viviendas unifamiliares y a las edificaciones destinadas a equipamientos públicos no comerciales, la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable. Para cualquier uso diferente del anterior, la superficie de sótano computará al 100%. Se prohíbe expresamente el uso de vivienda en planta sótano en edificios residenciales plurifamiliares o en promociones de viviendas unifamiliares, así como la ubicación de habitaciones en edificaciones destinadas a alojamiento comunitario o residencias, uso asistencial y uso hotelero.

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

4. No obstante en edificaciones escalonadas en las que una misma planta pueda tener parcialmente consideración de planta baja y planta sótano en función del terreno natural y del terreno modificado, dicha planta computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

5. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas y en lo dispuesto en el artículo 12.2.21, apartado 3 (ocupación para aparcamientos).

6. La altura libre mínima de las plantas sótanos no será inferior a 2,30 metros, libre de instalaciones, en toda zona o sector.

Artículo 12.2.29. Plantas altas.

1. Se define como planta alta a cualquier planta de edificación situada sobre la planta baja.

2. La altura libre estructural de las plantas altas no será inferior a 2,70 metros para toda zona o sector. La altura libre de instalaciones, entresuelo (técnico o no) terminado y falso techo no será inferior a 2,50 metros. Las plantas diáfanos, no cerradas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2,00, no contarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable.

3. En vestíbulos, pasillos y cuartos de baño la altura libre mínima entre suelo terminado y falso techo podrá ser de 2,40 metros. En las restantes habitaciones esta altura se permitirá siempre que no sobrepase el 20% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura obligatoria.

SECCIÓN 6.ª CONDICIONES GENERALES DE LAS INSTALACIONES Y DE LA ACCESIBILIDAD CONTRA INCENDIOS

Artículo 12.2.30. Elementos técnicos de las instalaciones.

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprende los siguientes conceptos: Filtros de aire; depósitos de reserva de agua; acumuladores de refrigeración; conductos de ventilación o de humos; claraboyas; antenas de telecomunicación, radio y televisión; maquinaria de ascensores; instalaciones ICT; instalaciones de captación y utilización de energía solar y de cualquier otra energía renovable, instalaciones de climatización en general, cuerpos de escalera de acceso a la terraza o cubierta así como elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Según se establece en el artículo 92 del POTAUM, en todo edificio de nueva construcción será obligatorio incorporar instalaciones térmicas de aprovechamiento de energía solar y otras fuentes renovables de energía, así como sistemas de captación y transformación de energía solar fotovoltaica en función de las exigencias establecidas en el CTE.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio. No se admitirán elementos técnicos de instalaciones (de climatización etc) en las fachadas de los edificios que no hayan sido integrados adecuadamente en el proyecto.

2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

Respecto a las condiciones que deben cumplir la instalación de antenas e infraestructuras de telecomunicación para la prestación de servicios de telefonía móvil, se desarrollan en la Ordenanza Municipal reguladora de las condiciones urba-

nísticas de instalación de equipos de radiocomunicación. No obstante, en cumplimiento del art. 94 del POTAUM, no estará permitido el emplazamiento de nuevas instalaciones de telefonía móvil en:

- Las edificaciones e instalaciones protegidas por la legislación del Patrimonio Histórico.

- Los edificios catalogados y bienes protegidos por los instrumentos de planeamiento general y sus áreas de protección.

- La ribera del mar y zona de influencia establecida por la legislación sectorial.

En los lugares en los que se permita la instalación de equipos de radiocomunicación, se utilizarán materiales constructivos, colores y, en su caso, sistemas de camuflaje, que limiten su impacto visual. Los soportes preverán la posibilidad de utilización compartida y no incorporarán otros elementos, tales como carteles, iluminación, etc., que los que sean exigidos por la legislación sectorial que le sea de aplicación.

Artículo 12.2.31. Instalación de ascensores en edificios preexistentes.

1. Se podrá autorizar la instalación de ascensores en edificios existentes que no los tuvieren, con el objeto de favorecer la supresión de barreras arquitectónicas, aun cuando el proyecto presentado no se adapte estrictamente a la ordenanza de aplicación.

2. En estos casos, el proyecto que se presente deberá justificar la imposibilidad técnica de adaptarse a la ordenanza correspondiente y la no constitución de servidumbres, si bien, este último requisito podrá obviarse si los propietarios afectados las consienten expresamente.

3. Asimismo, y con el mismo objeto indicado en el punto primero, si en el proyecto aportado se justificase la imposibilidad técnica de instalar el ascensor sin ocupar el dominio público, también podrá autorizarse dicha instalación, previo informe favorable de la Administración Municipal al respecto, en cuyo caso, no sería necesaria la tramitación de un expediente para alterar la calificación jurídica de dicho dominio, de conformidad con lo recogido en el artículo 9.2, apartado a) del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

Artículo 12.2.32. Accesibilidad del Servicio de Protección Contra Incendios.

1. Cualquier edificio que se construya deberá disponer de espacio exterior hasta el cual sea posible el acceso de los vehículos contra incendios. Dicho espacio definido como espacio de maniobras deberá cumplir las condiciones fijadas en la Ordenanza Municipal Contra Incendios vigente, así como en el Código Técnico de la Edificación.

2. En edificios cuya altura sea igual o superior a 45 metros, en uso residencial, y a 30 metros para otros usos, la condición anterior se extenderá al 50% de su perímetro.

SECCIÓN 7.ª CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL

Artículo 12.2.33. Criterio general de interpretación.

Prevalecerán todas aquellas determinaciones derivadas del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y/o Normativa vigente, que sean contradictorias o más restrictivas que las especificadas en las presentes Normas.

Artículo 12.2.34. Densidad máxima de viviendas.

1. Se establece una densidad máxima de viviendas en cada parcela residencial de suelo urbano que se calculará como se especifica a continuación:

2.1. Para edificios de nueva planta y rehabilitación, la resultante de dividir la superficie construida sobre rasante de uso residencial y usos vinculados al mismo (excluyendo superficie construida destinada a locales comerciales, oficinas no

vinculadas a viviendas, aparcamientos, etc.), por 70 metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero que se incrementará en una unidad cuando la parte decimal sea igual o superior a cinco.

2.2. En parcelas de Suelo Urbano de superficie inferior a la mínima, encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que se tenga constancia de la existencia de dicha parcela con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1983; podrá permitirse una vivienda por planta aunque se supere la densidad máxima establecida en este artículo. En cualquier caso serán de aplicación las superficies útiles mínimas y condiciones de distribución establecidas en el artículo 12.2.32.

Artículo 12.2.35. Superficies útiles mínimas y condiciones de distribución.

1. Dentro de las unidades residenciales se distinguirán dos tipos, en función de su condición tipológica:

1.2. Vivienda compartimentada. Con la denominación de apartamento o vivienda, con uno o más dormitorios independientes. Las superficies y estancias mínimas a considerar serán:

a) Salón-comedor: 20 m² para viviendas de más de tres dormitorios, 18 m² para viviendas de tres dormitorios y 16 m² para las de uno o dos dormitorios. Este espacio deberá permitir inscribir en el un círculo de 3 metros de diámetro. Para viviendas de más de cuatro dormitorios la superficie de salón-comedor mínima será de 24 m².

b) Cocina: 5 m². Si la cocina se integra con la superficie en el salón, la superficie de este deberá incrementarse en 5 m². Si la cocina es independiente de la estancia tendrá como mínimo 7 m². En el cómputo de esta superficie quedan excluidos los lavaderos.

c) Dormitorios: La superficie útil mínima de los dormitorios será de 8 m², y en toda la vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 12 m².

d) Baño: 3 m²/aseo, 1,5 m². En viviendas de más de 70 m² útiles existirán como mínimo dos cuartos de aseo. Como mínimo uno de ellos será completo y el otro con lavabo e inodoro.

1.3. Vivienda en Espacio Único. Con la denominación de loft, estudio, o similar, en los que la tipología responde a un programa de necesidades diferentes, al ser unidades residenciales, normalmente destinadas al régimen de alquiler, en las que algunas funciones, de almacenaje, por ejemplo, pierden importancia. Se incorporan así los distintos usos e instalaciones en una unidad espacial, cuya superficie mínima deberá definirse como agregación de las superficies mínimas de cada una de las funciones que incorpora, entendiendo que parte de las mismas son compartidas y no han de sumarse.

a) Función salón-comedor: 16 m², mínimo.

b) Función cocina: Incorporada en todo caso, a la superficie del salón-comedor.

c) Función dormitorio: Se puede asimilar a una superficie mínima de 10 m².

Este espacio común deberá tener una regularidad formal, de manera que se pueda inscribir en el un círculo de 3,5 m de diámetro.

d) Baño: 3 m², independiente del espacio común.

Para todos los casos, la superficie de cada unidad residencial se incrementará en 1,50 m², correspondiente al distribuidor que podrá proyectarse integrado con el salón-comedor.

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior en la propia vivienda o en espacios comunes habilitadas al efecto y en cualquier caso, con protección de vistas desde la calle.

Asimismo, se considera que el espacio para lavadero en el caso de vivienda no compartimentada, puede incorporarse a la superficie de la cocina, sin cómputo de aquél, no teniendo que conformarse el espacio para tendedero con un plano horizontal accesible.

Cualquier unidad urbana con superficie útil menor de 30,5 m², o que no cumpla los requisitos dimensionales y de estancias indicados no tendrá la consideración de unidad residencial, siéndole de aplicación la normativa de uso terciario (despacho u oficinas).

ESTANCIAS	VIVIENDA O APARTAMENTO				LOFT O ESTUDIO
	4 D	3D	2D	1D	Espacio único (m ²)
Salón-Comedor	20 m ² Ø 3 m	18 m ² Ø 3m	16 m ² Ø 3m	16 m ² Ø 3m	16 m ² Ø 3,5m
Cocina	7 m ²	7 m ²	7 m ²	7 m ²	
Dormitorio (*)	(12+8+8+8) m ²	(12+8+8)m ²	(12+8) m ²	12 m ²	10 m ²
Baño	3 m ²	3 m ²	3 m ²	3 m ²	3 m ²
Distribuidor	1,50 m ²	1,50 m ²	1,50 m ²	1,50 m ²	1,50 m ²
Lavadero	2 m ²	2 m ²	2 m ²	2 m ²	
Aseo	1,5 m ²	1,5 m ²	1,5 m ²		
					30,50 m ²

(*) Superficies válidas, salvo que la legislación vigente en viviendas protegidas indique otro dato. Esta legislación de vivienda protegidas será de obligado cumplimiento.

2. Para todas las unidades residenciales se tendrá en cuenta lo siguiente:

2.1. Superficie útil de las dependencias de una vivienda es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.

2.2. Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda incluida la cocina, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

2.3. Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las condiciones mínimas de superficie útil y el círculo mínimo inscrito según tabla anterior.

3. Condiciones de distribución de las dependencias.

3.1. Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso al baño se dispone a través del comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas con una dependencia con doble puerta.

3.2. En las viviendas con más de un baño podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo sin embargo al menos un baño cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior. En el caso de aseos la superficie no será inferior a 1,50 m².

3.3. En las viviendas de un sólo dormitorio, el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.

3.4. En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éste a todos los baños.

3.5. Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de un lavadero y un tendedero con las superficies y disposiciones establecidas en este artículo. Se prohíben los tendederos colgados que puedan ser vistos desde viales públicos o patios de manzana.

3.6. En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por las condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

3.7. Los trasteros deben ser vinculados a las viviendas y así constar en escrituras de división horizontal.

Artículo 12.2.36. Pasillos y escaleras.

1. El ancho de los pasillos interiores de viviendas no podrá ser inferior a 0,85 metros. Los pasillos de las zonas de uso colectivo deberán cumplir el mínimo establecido en DB SU y DB SI del Código Técnico de la Edificación, así como la normativa municipal de accesibilidad y de protección contra incendios.

2. Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

2.1. Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB+3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1 m².

Para alturas superiores a PB+3, la iluminación y ventilación deberán ser directas con huecos en cada planta, de superficie no inferior a 1 m². Simultáneamente deberán cumplirse las condiciones de la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

Las escaleras deberán tener ventilación estática en cada planta y elementos de evacuación del calor almacenado en parte superior o cumbre por chimeneas u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento, debiendo colaborar a las estrategias de ventilación de la edificación.⁽¹⁾

En cuanto a la ventilación de escaleras protegidas y especialmente protegidas deberán cumplirse simultáneamente las condiciones del Código Técnico DB SI y la Normativa del PGOU que exige Iluminación natural.

La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 28 cm, y la altura máxima de las tabicas de 18,50 cm, altura mínima 13 cm, excepto en viviendas unifamiliares donde se permite que la tabica tenga una altura de 20,00 cm, como máximo y la huella 22,00 cm, como mínimo.

2.2. La anchura mínima de las mesetas de planta habrá de ser 1,20 metros, excepto en viviendas unifamiliares que podrá ser de 0,9 metros. Las mesetas frente a ascensores serán de 1,50 metros mínimo. Se cumplirán las condiciones especificadas en artículo 4.2.3 del DB SU del Código Técnico de la edificación.

2.3. La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 metro, salvo en interior de viviendas que podrá ser de 0,90 metros. Se admitirán escaleras de caracol y similares en el interior de viviendas siempre que en la planta de acceso se ubiquen las estancias y servicios mínimos de la vivienda y se cumplan simultáneamente las condiciones especificadas en artículo 4.1 del DB SU del Código Técnico de la edificación.

2.4. En edificios de altura superior a PB+2 plantas será obligatoria la instalación de ascensor.

Artículo 12.2.37. Iluminación y ventilación.

1. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte (1/10) de la superficie en planta de la estancia. Se entiende por estancia cualquier dependencia habilitada de la vivienda incluida la cocina, estando por tanto excluidos los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

2. Salvo los casos expresamente consignados en las Ordenanzas específicas de Zona, en los edificios de viviendas no se permiten los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de patios de luces. Las demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias, así como las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán ventilar e iluminarse a través de Patios de Ventilación, salvo en las escaleras protegidas que deberán ventilar a patios con las dimensiones mínimas reflejadas en la Ordenanza Municipal de Protección Contra Incendios.

3. La ventilación e iluminación por medios técnicos, sin utilización de patios de luces ni patios de ventilación, se admitirán en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.

4. La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante patios de luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas se realizará preferentemente a través de huecos que abran a vía pública y/o patios de manzana, de parcela o de luces mixtos, debiendo garantizarse la ventilación cruzada de los mismos, salvo imposibilidad debidamente justificada. Podrán abrir a patios de luces en el interior de la edificación, cuando quede garantizada la ventilación vertical de estos patios.⁽¹⁾

En los edificios de viviendas plurifamiliares, dormitorios y estancias principales iluminarán y ventilarán a través de huecos que abran a vía pública, patios de manzana o patios de parcela. Podrán abrir a patios de luces los terceros o cuartos dormitorios cuando se justifique la ventilación cruzada, así como las cocinas y demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias principales, las escaleras y piezas auxiliares interiores.

Organización del edificio.

a) Renovación del aire y ventilación.

Todos los espacios tendrán ventilación directa al exterior, bien a través de huecos o por sistemas de aspiración estática.

Dentro de criterios de libertad en el diseño, no se admitirán viviendas que no incorporen estrategias de ventilación pasiva debidamente justificadas en proyecto. 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 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 escaleras se potenciarán los sistemas de ventilación por efecto chimenea (cenitales) que se ajusten al resto de la normativa vinculante.

b) Zonificación térmica en espacios interiores.

En aquellas configuraciones con fachadas situadas en el Arco Solar I se situarán en éstas las estancias de uso diurno.

En espacios de planta baja 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.

Condiciones de diseño de la envolvente del edificio.

Los valores de coeficiente de transmitancia térmica U se ajustarán, como mínimo, a los previstos en el Código Técnico de la Edificación para la zona climática.

c) Diseño de Huecos.

En huecos serán de obligado cumplimiento, dentro de criterios de libertad en el diseño, la incorporación de los siguientes elementos con la correspondiente justificación en el proyecto técnico:

- Mecanismos regulables que permitan limitar la transferencia térmica a través de huecos en función de necesidades

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

diarias y estacionales, tales como persianas térmicas o contraventanas.

- Sistemas que permitan la ventilación cruzada en condiciones de confort higrotérmico (ventanas oscilobatientes, montantes verticales superiores,...).

- Mecanismos de bloqueo solar en huecos en función de las características de la geometría solar para las diferentes orientaciones que garanticen un factor solar modificado máximo de 0,50.

En el Arco Solar I, los elementos de protección solar arquitectónicos (marquesinas y voladizos) deberán ser de carácter horizontal y cumplir las siguientes condiciones:

- La relación entre proyección horizontal del elemento de control solar y altura desde la cara inferior del hueco hasta la misma será mayor o igual a $\frac{1}{4}$.

- La anchura de los elementos salientes que actúen como sistemas de control solar estival deberá superar en al menos $\frac{1}{4}$ el ancho del hueco en cada uno de los lados del mismo.

- Los retranqueos en soportales deberán garantizar el sombreado estival de los mismos, por lo que el retranqueo deberá ser al menos de $\frac{1}{4}$ de la altura libre de los soportales.

En huecos situados en el 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.

d) Acabados de las fachadas.

La reflectividad de los acabados de fachadas situadas en los Arcos Solares I y II será igual o superior al 50%.

e) Cubiertas.

En cubiertas inclinadas con ocupación estancial bajo cubierta (áticos vivideros) deberá garantizarse la iluminación y ventilación de dichos espacios mediante lucernarios cuyo factor solar modificado se sitúe dentro de los límites marcados por el Código Técnico de la edificación para la zona climática (0,29), garantizándose, asimismo, mecanismos de evacuación de calor de los mismos mediante efecto chimenea.

f) Adecuación al entorno en espacios exteriores privados.

En patios de manzana con superficie superior a 80 m² será obligatoria la incorporación de arbolado de sombra estacional de verano para aquellas fachadas situadas en el Arco Solar I, garantizándose la permeabilidad al agua en al menos el 50% de su superficie, bien mediante pavimentos porosos o bien mediante terreno natural acondicionado con vegetación seleccionada de acuerdo a los requerimientos recogidos en el Título VIII.

En el caso de que el patio de manzana contenga áreas estanciales, deberá incorporarse en las mismas, arbolado de sombreado, ajustándose los criterios de selección del mismo a los contenidos en el Título VIII.

En parcelas de más de 4.000 m², a los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación, se les deberá incorporar arbolado de sombreado en al menos el 20% de dichos espacios libres, preferentemente como elemento de sombreado de la edificación en los Arcos Solares I y II arbolado de sombreado horizontal en Arco Solar I y arbolado de sombreado vertical en Arco Solar II.⁽¹⁾

5. Patios de luces.

5.1. Se define como patio de luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

La iluminación y ventilación a través de los mismos se restringirá preferentemente a cocinas, escaleras y dependencias secundarias. En vivienda colectiva se admitirá iluminar a través de este, el tercer o cuarto dormitorio cuando se garantice la ventilación cruzada en el interior de la vivienda así como la ventilación vertical del patio.⁽¹⁾

5.2. Los patios de luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos a estos espacios.

5.3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general la dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del patio de luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un tercio de su altura, con un mínimo 4 metros.

Si el patio ventila exclusivamente a cocinas y otras piezas no calificadas como estancias, se permitirá un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo igualmente de 3 metros.

Si a dichos patios ventilan escaleras protegidas o aparcamientos mediante ventilación natural, deberán cumplirse las dimensiones establecidas al efecto en el CTE.

El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

Altura del Patio de Luces (núm. plantas)	Superficie mínima (m ²)
Hasta 2	16
Hasta 3	16
Hasta 4	18
Hasta 5	27
Más de 5	39

5.4. Los patios de luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en la Tabla del número 3 anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el punto 5.3 anterior de este artículo.

Las paredes de los patios de luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

5.5. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.

5.6. En todo lo referente a patios de luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.

c) El pavimento del patio de luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

d) Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% del patio.

Tendrán elementos de regulación de carácter estacional que garanticen el sombreado en verano debidamente justificados en proyecto técnico.⁽¹⁾

La configuración de planta baja será tal que permita la renovación de aire y la ventilación cruzada a través de patio de luces, debidamente justificada en proyecto técnico.

En aquellas ordenanzas en que se admita una ocupación del 100% en planta baja para usos no residenciales, los criterios del apartado anterior serán de aplicación a los patios de luces situados en planta primera.⁽¹⁾

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

6. Patios de ventilación

6.1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los patios de luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente.

6.2. Los patios de ventilación pueden ser interiores o mixtos.

6.3. Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los Patios de Ventilación dependen de su altura. La dimensión del Patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 metros. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes. La superficie mínima queda regulada por la tabla siguiente:

Altura del Patio de Ventilación (núm. plantas)	Superficie mínima (m ²)
Hasta 2	5
Hasta 4	7
Hasta 3	9
Hasta 5	11
Más de 5	15

6.4. Además de lo indicado para los patios de ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:

a) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio, a efectos de la determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que sirva, hasta la más alta servida por él.

6.5. Los patios de ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los patios de luces mixtos.

6.6. Los patios de ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% del patio.

7. Patio de manzana.

Se define como patio de manzana aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio común para todas las que integran la manzana y está destinado al uso, iluminación y ventilación de los edificios a los que sirve. Su carácter debe ser mancomunado y así debe hacerse constar en escritura inscrita en el registro de la Propiedad. Deberá disponer al menos de un acceso desde las zonas comunes de los edificios.⁽¹⁾

La dimensión mínima del patio de manzana se regula dependiendo del número de plantas a las que de luz y siempre con una superficie mínima en la que se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o mayor a 1/2 de la altura total del edificio, pudiendo ser de forma poligonal, situándose todas las fachadas orientadas en el Arco Solar I al menos a una distancia de $H_{max\ ord} \times 1,7$ de fachadas opuestas.

Donde H_{ord} es la altura reguladora máxima admitida por las ordenanzas de edificación correspondientes. En el caso de que la ordenanza correspondiente admita cubierta inclinada sobre cara interior de forjado superior con pendiente superior al 35% deberá considerarse como Hord para el diseño la altura máxima admisible de cumbrera sumada a la altura reguladora.

La distancia a fachadas opuestas al Arco Solar I se regula de acuerdo a la siguiente tabla:

Núm. plantas	Altura reguladora metros	Distancias mínimas en Arco Solar I
PB	< 4,00	7
PB + 1	<7,00	12
PB + 2	<11,00	19
PB + 3	<14,20	24
PB + 4	<17,40	29,5
PB + 5	<20,60	35
PB + 6	<23,70	40

Los áticos y casetones no computarán siempre que no generen obstrucción solar sobre fachadas situadas en el Arco Solar I.

8. Patio de parcela.

Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad.

La dimensión mínima del patio de parcela se regula dependiendo del número de plantas a las que dé luz, situándose todas las fachadas orientadas en el Arco Solar I, al menos a una distancia de $H_{max\ ord} \times 1,7$ de fachadas opuestas. Donde Hord es la altura reguladora máxima admitida por las ordenanzas de edificación correspondientes. En el caso de que la ordenanza correspondiente admita cubierta inclinada sobre cara interior de forjado superior con pendiente superior al 35% deberá considerarse como Hord para el diseño la altura máxima admisible de cumbrera sumada a la altura reguladora.

La distancia a fachadas opuestas al Arco Solar I se regula de acuerdo a la siguiente tabla:

Núm. plantas	Altura reguladora metros	Distancias mínimas entre fachadas en Arco Solar I	Distancias mínimas a fondo de parcela en Arco Solar I
PB	< 4,00	7	4
PB + 1	<7,00	12	6
PB + 2	<11,00	19	9,5
PB + 3	<14,20	24	12
PB + 4	<17,40	29,5	15
PB + 5	<20,60	35	17,5
PB + 6	<23,70	40	20

Los elementos correspondientes a instalaciones y casetones permitidos no computarán siempre que no generen obstrucción solar sobre fachadas situadas en el Arco Solar I.⁽¹⁾

9. Obras de ampliación.

Todo lo que se dispone en estas Normas, tanto sus disposiciones de carácter general como en las específicas de zona, sobre patios, patios de luces y patios de ventilación, será de aplicación a las obras de ampliación por elevación de nuevas plantas.

Artículo 12.2.38. Actualización de estas Normas respecto a la legislación vigente.

Las presentes Normas de edificación residencial responden a las existentes en el momento de redacción de este Plan General, como pautas de diseño para las viviendas protegidas, que este Plan adopta como normas mínimas para todo tipo de viviendas. Si aquellas normas de las viviendas protegidas variaran en el transcurso de la gestión de este Plan, los artículos de la normativa afectados variarán en consecuencia, sin ningún trámite de modificación de Plan.

SECCIÓN 8.ª CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN DE USO PRODUCTIVO

Artículo 12.2.39. Criterio general de interpretación.

Prevalecerán todas aquellas determinaciones derivadas del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y/o Normativa vigente, que sean contradictorias o más restrictivas que las especificadas en las presentes Normas.

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

Artículo 12.2.40. Condiciones constructivas.

1. Los edificios y locales destinados a actividades en las agrupaciones de uso productivo, señalados en el Título VI, que permitan acoger actividades empresariales, industriales o logísticas, deberán garantizar su seguridad frente a incendios, respetar las restricciones de transmisión sonora entre locales y cumplir las condiciones de control de emisión de humos y otros contaminantes establecidos en la legislación sectorial y en la Ordenanza Ambiental Municipal.

2. En los edificios multiuso señalados en el Título VI que permitan acoger actividades empresariales o logísticas indicados, cuando las actividades de los usos industrial y logístico se puedan situar indistintamente en cualquiera de sus plantas, se deberá contar con ascensores montacargas para mercancías y productos y (o) acceso rodado a dichas plantas a través de rampas de un mínimo de 6 metros de anchura, y disponer de espacio adicional en cada planta frente a los locales de un mínimo de 3 metros para garantizar la carga y descarga sin afectar a la movilidad de los vehículos.

Artículo 12.2.41. Condiciones de Habitabilidad de los Usos Industrial y Logístico.

1. Los locales contarán con aseo provisto al menos de inodoro y lavabo, debiendo contar con ducha cuando las características de la actividad lo requiera. Cuando el local albergue más de 10 trabajadores, contarán con aseos independientes para cada sexo, que se incrementarán en una unidad por cada fracción de veinte trabajadores. Las instalaciones sanitarias podrán servir a distintos locales en el caso de edificios de industria nido.

2. La altura libre de los locales destinados a producción y almacenaje en edificios de uso exclusivo será la que se desprenda, justificadamente, de las necesidades derivadas del proceso productivo o las necesidades del almacenamiento.

3. La altura libre de locales destinados a producción en edificios de uso compartido con residencia, no superará los 4 metros.

4. La altura libre mínima de los locales será de 3,00 metros, y se cumplirá al menos en un 75% de la superficie útil del local, no siendo inferior a 2,50 metros en el 25% restante.

5. La dotación de garaje-aparcamiento será equivalente a una plaza por cada 80 m² de superficie construida destinada al uso industrial en zonas donde este es uso dominante, o por cada 100 m² construidos destinados a usos logísticos en zonas donde éste es uso exclusivo o dominante. En aquellas zonas donde no se establezca una discriminación entre actividades logísticas e industriales el estándar será de una plaza por cada 80 m². El garaje-aparcamiento se localizará:

5.1. En la propia parcela.

5.2. En espacios comunes específicamente previstos al efecto en un Estudio de Detalle o Plan Especial.

5.3. En plazas vinculadas al local a que sirvan, inscritas como tales en el Registro de la Propiedad, y situadas a una distancia no superior a 250 metros de la entrada del mismo.

Para el cálculo del espacio de aparcamiento se utilizará el estándar general de 25 m² por plaza.

En playas de aparcamiento en el interior de las parcelas se tenderá a garantizar el sombreado, preferentemente con elementos vegetales de hoja caduca, de al menos el 50% de la superficie y mantener el drenaje natural del terreno en al menos un 20% de la misma superficie.⁽¹⁾

En todo caso, a los efectos del diseño y formalización del espacio total que a estos fines resulte en la parcela o en los estacionamientos colectivos, deberá tenerse en cuenta que cuando se trata del alojamiento de vehículos pesados, se contará con espacios individuales de 16 metros x 3,5 metros, si

se trata de vehículos articulados y de 12,0 metros x 3,5 metros, si son rígidos, y que para los vehículos ligeros será de 6,0 metros x 3,5 metros. Por otra parte, el espacio individual para los turismos contará con unas dimensiones mínimas de 2,5 metros x 5 metros.

6. Cuando la superficie útil destinada a producción o almacenaje supere los 250 m², y siempre que no se trate de un minipolígono, deberá resolverse en parcela propia la carga y descarga.

7. A los efectos del diseño deberá tenerse en cuenta que la carga y descarga de vehículos pesados exigirá espacios frente a las dársenas de entre 16,0 metros y 12,0 metros x 3,5 metros, y que el cálculo de reserva en los minipolígonos para estos espacios deberá hacerse a partir de dimensiones de 6,0 metros x 3,5 metros, por al menos cada dos unidades de local, y que cuando una unidad de agrupación de locales supere los 600 m² deberá haber reserva de al menos un espacio de 12,0 metros x 3,5 metros para el servicio del conjunto.

Los locales contarán con ventilación natural o forzada que garantice entre 6 y 10 renovaciones/hora, con una aportación de aire renovado entre 60 y 100 m³/persona/hora, según el tipo de actividad.

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.

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.

Las escaleras cumplirán los anchos mínimos establecidos en la reglamentación de incendios.

8. En el Arco Solar I, los elementos de protección solar arquitectónicos (marquesinas y voladizos) deberán ser de carácter horizontal y cumplir las siguientes condiciones:⁽¹⁾

- La relación entre proyección horizontal del elemento de control solar y altura desde la cara inferior del hueco hasta la misma será mayor o igual a 1/4.

- La anchura de los elementos salientes que actúen como sistemas de control solar estival deberá superar en al menos 1/4 el ancho del hueco en cada uno de los lados del mismo.

En huecos situados en el 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.

Acabados de las fachadas: Las características ópticas de los materiales de recubrimiento de fachadas deberán ajustarse como elemento de control solar.

En las fachadas situadas en los Arcos Solares I y II la reflectividad será igual o superior al 50%.⁽¹⁾

Artículo 12.2.42. Condiciones de Habitabilidad de los usos empresariales.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de 1,20 metros.

2. Las escaleras de uso interno de los locales destinados a oficinas satisfarán lo establecido en la normativa de incendios y dispondrán de un ancho mínimo de 1,00 metros. Las de servicio al público su ancho mínimo será de 1,20 metros.

3. Cuando en el interior del edificio o local existan desniveles superiores a 8 metros se dispondrán aparatos elevadores, que podrán ser sustituidos por escaleras o rampas mecánicas siempre que quede garantizada la accesibilidad de personas con movilidad reducida.

4. La altura libre mínima de los locales en edificios de uso exclusivo será de 2,70 metros. Esta altura se cumplirá en un 75% de la superficie útil del local, siendo como mínimo de 2,50 metros, en el 25% restante.

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

5. Los locales de oficina dispondrán de un aseo compuesto por inodoro y lavabo cuando su superficie sea inferior a cien metros cuadrados útiles. Por cada 200 m² útiles, más se aumentará al menos un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso para cada uno de los sexos.

6. Los edificios de oficinas dispondrán de un mínimo de tres (3) plazas de aparcamiento cada 100 m² de superficie construida. Para el cálculo de la superficie base necesaria se utilizan un estándar de 25 m² por plaza. La dotación de aparcamiento se localizará en parcela propia, salvo que el planeamiento de la zona en que se ubique el edificio prevea espacios colectivos específicos para una fracción de la dotación. En este caso, las plazas que correspondan a los locales tendrán que estar inscritas en el Registro de la Propiedad o contar con contrato de alquiler. Además estas plazas deberán de estar situadas a una distancia no superior a los 250 metros de la entrada del edificio al que correspondan.

7. Los edificios de oficinas contarán en el interior de su propia parcela con espacio necesario para operaciones de carga y descarga de vehículos ligeros.

8. En playas de aparcamiento en el interior de las parcelas se tenderá a garantizar el sombreado, preferentemente con elementos vegetales de hoja caduca, de al menos el 50% de la superficie y mantener el drenaje natural del terreno en al menos un 20% de la misma superficie o la utilización de pavimentos que garanticen un porcentaje de absorción del agua de lluvia.⁽¹⁾

9. La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante Patios de Manzana, garantizándose la iluminación y ventilación directa al exterior o patio de manzana mediante hueco de superficie no menor que una décima (1/10) parte de la superficie en planta de la estancia.

10. Organización del edificio.

Todas las estancias tendrán ventilación directa al exterior. 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 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 escaleras, se potenciarán los sistemas de ventilación por efecto chimenea (cenitales) que se ajusten al resto de la normativa vinculante.

En espacios de altura superior a 4 m 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.

11. Condiciones de diseño de la envolvente del edificio.

Los valores de coeficiente de transmitancia térmica U se ajustarán, como mínimo, a los previstos en el Código Técnico de la Edificación para la zona climática.

En huecos serán de obligado cumplimiento, dentro de criterios de libertad en el diseño, la incorporación de los siguientes elementos con la correspondiente justificación en el proyecto técnico:

- 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.

- Sistemas que permitan la ventilación cruzada en condiciones de confort higrotérmico (ventanas oscilobatientes, montantes verticales superiores...).

- Mecanismos de bloqueo solar en huecos en función de las características de la geometría solar para las diferentes orientaciones que garanticen un factor solar modificado máximo de 0,50.

En el Arco Solar I, los elementos de protección solar arquitectónicos (marquesinas y voladizos) deberán ser de carácter horizontal y cumplir las siguientes condiciones:

- La relación entre proyección horizontal del elemento de control solar y altura desde la cara inferior del hueco hasta la misma será mayor o igual a 1/4.

- La anchura de los elementos salientes que actúen como sistemas de control solar estival deberá superar en al menos 1/4 el ancho del hueco en cada uno de los lados del mismo.

En huecos situados en el 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.

Acabados de las fachadas: Las características ópticas de los materiales de recubrimiento de fachadas deberán ajustarse como elemento de control solar.

En las fachadas situadas en los Arcos Solares I y II la reflectividad será igual o superior al 50%.⁽¹⁾

Artículo 12.2.43. Accesibilidad del Servicio de Protección Contra Incendios.

1. Cualquier edificio que se construya deberá disponer de espacio exterior hasta el cual sea posible el acceso de los vehículos Contra Incendios. Dicho espacio definido como espacio de maniobras, deberá cumplir las condiciones fijadas en la Ordenanza Municipal Contra Incendios vigente así como en Código Técnico de la Edificación

2. En edificios cuya altura sea igual o superior a 30 metros, la condición anterior se extenderá al 50% de su perímetro.

SECCIÓN 9.ª CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN DE USO DE APARCAMIENTO

Artículo 12.2.44. Criterio general de interpretación.

Prevalecerán todas aquellas determinaciones derivadas del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y/o Normativa vigente, que sean contradictorias o más restrictivas que las especificadas en las presentes Normas.

Artículo 12.2.45. Normas específicas de la edificación de garajes.

1. Condiciones de edificación.

Cualquier planta de edificación dedicada a garaje deberá tener una altura libre mínima, sin obstáculos de instalaciones, siempre superior a 2,30 metros. En una franja de un metro de ancho, perimetral al muro de sótano y que sea fondo de plazas de aparcamientos, siempre que no afecte a circulación rodada ni peatonal, se permitirá una altura libre de 2,00 metros.

Si dicha planta es la planta baja, en altura deberá acomodarse a la de la zona en que se encuentre con un máximo de 4,50 metros. y un mínimo de 3,50 metros. Así mismo, en el caso de Ordenanza plurifamiliar alineadas a vial, deberá destinarse una crujía de la fachada, a locales comerciales, vivienda u otro uso que no impida mantener la calidad arquitectónica de la fachada en esta planta.

Podrán autorizarse edificios exclusivos dedicados a aparcamientos de uso público, para residentes o mixto, previa petición razonada, que analice su incidencia en el tráfico de la zona y prevea su régimen de explotación.

En los casos en que se autoricen, previo informe favorable del área de movilidad y tráfico, las condiciones edificatorias serán las resultantes de aplicar los parámetros referentes

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

a altura máxima edificable y separación a lindero público y privado de la zona en que se encuentre, pudiéndose dividir dicho sólido-capaz en tantas plantas como permitan las condiciones de altura libre mínima de los párrafos anteriores.

En los Edificios dedicados a aparcamiento en la zona del PEPRI Centro, las plantas bajas tendrán un máximo de 4,20 metros y un mínimo de 3,50 metros (prevaleciendo sobre dicha altura la necesidad de adaptarse al orden de las edificaciones colindantes), y deberán tener la primera crujía dedicada a local o vivienda.

2. Edificación bajo rasante de los espacios públicos.

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

2.1. No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el caso de que esté consolidada.

2.2. Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.

2.3. Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.

2.4. Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

2.5. Compromiso de prever y posibilitar la incorporación de arbolado en superficie establecida para condiciones de diseño de viario y espacios abiertos de acuerdo con los requerimientos expresados en el Títulos VII y VIII.

3. Accesos y circulación interior.

3.1. Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transportes públicos, etc.

3.2. Los accesos tendrán anchura y altura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan. Entendiendo por acceso, en el caso de garaje bajo rasante, el vial o rampa desde la puerta del garaje hasta el primer sótano y en el caso de garaje sobre rasante, la rampa desde la puerta del garaje hasta la primera planta. En ningún caso tendrán anchura inferior a tres (3) metros para cada sentido de circulación con un gálibo mínimo en puertas de 2,30 metros, ajustándose a las siguientes condiciones:

a) Si la superficie total construida es menor de quinientos (500) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de tres (3) metros.

b) Si la superficie total construida está comprendida entre quinientos (500) y dos mil (2.000) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de cinco (5) metros.

c) Si la superficie total construida está comprendida entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, deberá contar, al menos, con un (1) acceso bidireccional de 6 metros como mínimo o dos (2) accesos unidireccionales alternativos de 3 metros como mínimo.

d) Si la superficie total construida es mayor de seis mil (6.000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales a dos (2) calles diferentes. Cada uno podrá ser sustituido por dos (2) accesos unidireccionales.

La superficie total construida a la que se hace referencia en los apartados a), b), c) y d) se refiere a los siguientes espacios: Aparcamientos, viario peatonal, viales interiores de circulación y resto de espacios abiertos que interrelacionen los espacios antes citados. Así como los núcleos de comunicación vertical con acceso a planta.

No serán computables: Trasteros, cuarto de contadores e instalaciones, depósitos de agua y sus vestíbulos de independencia.

3.3. Las vías interiores de circulación de vehículos deberán diseñarse de forma que la circulación de los mismos se realice sin necesidad de maniobras. Su ancho mínimo será:

a) Vías unidireccionales: Trescientos (350) centímetros.

b) Vías unidireccionales de único acceso a plazas de aparcamiento en batería: (450) centímetros.

c) Vías bidireccionales: Quinientos (500) centímetros.

3.4. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos, que en todo caso no será inferior a la establecida para las vías interiores. Su radio de curvatura, medido en el eje, no será inferior a 6 metros. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 16 por ciento. En el caso de rampas con vuelta o giro la pendiente máxima será del 12 por 100. Sin embargo en los cinco primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del cuatro por ciento (4 por 100) cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

En el caso de garajes de viviendas unifamiliares la pendiente podrá ser del 20 por ciento y los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local tendrán una pendiente máxima del seis por ciento (6 por 100) cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

Las rampas no podrán ser utilizadas normalmente por los peatones en los garajes o aparcamientos públicos, salvo:

a) Que se habilite una acera con anchura mínima de sesenta (60) centímetros y altura de bordillo de catorce (14).

b) Que se habilite una zona señalizada con pintura reflectante, con anchura mínima de sesenta (60) centímetros.

Las rampas podrán ser utilizadas por los peatones como vía de evacuación de emergencia si las mismas se adaptan a las disposiciones legales en vigor para ser consideradas como pasillos de evacuación.

3.5. El uso de plataformas elevadoras para aparcamientos estará restringido a aquellos casos en los que se dispongan de un espacio de espera suficiente en el interior del edificio.

4. Dimensiones de las plazas.

4.1. Cada plaza de garaje dispondrá de un espacio de dimensiones mínimas de doscientos cincuenta (250) por quinientos (500) centímetros. Se permitirá reducir la anchura a 220 centímetros puntualmente cuando exista un pilar estructural en la división de plazas. La superficie mínima útil de los garajes será de veinticinco (25) metros cuadrados por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc. La superficie máxima útil será de treinta (30) metros cuadrados por vehículo.

4.2. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrán de reservarse permanentemente plazas para personas con movilidad reducida, a razón de una plaza por cada cincuenta (50) o fracción de la capacidad total del garaje o aparcamiento. Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas serán de quinientos (500) por trescientos sesenta (360) centímetros. Dichas plazas cumplirán asimismo las disposiciones legales establecidas en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte; y en la Ordenanza reguladora de la accesibilidad en el municipio de Málaga.

5. Condiciones de seguridad.

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

5.1. Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego.

5.2. El pavimento será impermeable, antideslizante (resbaladizidad de los suelos en los aparcamientos viene definida en CTE DB SU 1 como de clase 3 y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.

5.3. En general, no podrán tener comunicación con otros locales dedicados a uso diferente, incluso si este consiste en taller de reparación de vehículos.

5.4. Tampoco podrán tener huecos abiertos a patios de manzana que estén a su vez abiertos a cajas de escalera.

5.5. Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensor habrán de hacerlo mediante vestíbulos que cumplan las dimensiones y características del Código Técnico de la Edificación.

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

5.7. El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas será como mínimo de un uno por ciento (1 por 100) de la del local, cuando éstas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada, la superficie de ventilación habrá de ser al menos del uno y medio por ciento (1,5 por 100) de la superficie del local.

5.8. Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de quince (15) metros cúbicos cada hora por metro cuadrado de superficie.

5.9. Si la ventilación es forzada, todas las plantas del local, además del acceso tendrán ventilación al exterior, bien sea directa, a través de patio, o a través de conductos de ventilación. Estará correctamente diseñada para la circulación de los caudales de aire establecidos en este artículo.

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

5.11. Además de lo anterior se cumplirá lo especificado en la Ordenanza Municipal Contra Incendios vigente.

6. El Ayuntamiento podrá aprobar previa propuesta por parte del interesado, variaciones dimensionales en los parámetros referentes a acceso y rampas, en casos excepcionales debidamente justificados.

Artículo 12.2.46. Accesibilidad del Servicio de Protección Contra Incendios.

1. Cualquier edificio que se construya deberá disponer de espacio exterior hasta el cual sea posible el acceso de los vehículos Contra Incendios. Dicho espacio definido como espacio de maniobras, deberá cumplir las condiciones fijadas en la Ordenanza Municipal Contra Incendios vigente, así como en Código Técnico de la Edificación.

2. En edificios cuya altura sea igual o superior a 30 metros, la condición anterior se extenderá al 50% de su perímetro.

SECCIÓN 10.ª CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN EN ALTURA

Artículo 12.2.47. Edificación en altura. Criterios generales.

1. A los efectos de este Plan general se considerará edificios en altura aquellos de ordenanza OA, cuyo número de plantas sea superior a 20, sin contar las plantas técnicas, o bien aquellos que superen los 70 metros de altura medidos sobre la rasante según los criterios del artículo 12.2.25.

2. Este tipo de edificaciones se podrá desarrollar con criterio singular en los lugares previsto por este plan general, descritas en memoria propositiva y definido en las fichas urbanísticas de desarrollo de concretos sectores de suelo urbano no consolidado.

3. Si en el período de vigencia de este Plan general se considerara oportuno establecer este tipo de edificaciones en algún lugar no previsto por este Plan general, el procedimiento para su implantación se podrá llevar a cabo, justificadamente, mediante la modificación puntual de elementos de este Plan, cumpliendo con lo preceptuado en el artículo 36 de la LOUA.

Artículo 12.2.48. Plan de Emergencia Interior o Autoprotección.

1. Será obligatorio la realización de un Plan de emergencia interior o autoprotección. Dicho Plan cumplirá con lo recogido en el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia, así como con todas aquellas otras disposiciones reglamentarias que les sean de aplicación por sus particulares características.

2. Este Plan de emergencia deberá presentarse en el Servicio de Licencias de Apertura o, en el caso de que dicha actividad esté sometida exclusivamente a licencia municipal de primera ocupación, en la Gerencia Municipal de Urbanismo. En este caso, el Plan será posteriormente remitido al Servicio Municipal de Extinción de Incendios y Protección Civil para su comprobación.

Artículo 12.2.49. Espacios complementarios.

1. Ascensores de emergencia.

Con el fin de cumplir lo establecido en el DB SI del Código Técnico de la Edificación, los edificios en altura deberán disponer de ascensores de emergencia para aquellos edificios de uso residencial cuya altura de evacuación exceda los 35 metros. Para alturas de evacuación superiores a 50 metros, se dispondrá de un mínimo de 2 ascensores de emergencia. Las características de estos ascensores serán las descritas en el DB SI 4.

La proyección vertical en planta del hueco ocupado por dichos ascensores de emergencia y su estructura envolvente no computará a efectos de edificabilidad.

2. Áreas de refugio.

En edificación en altura, dada la especial complejidad de la evacuación de personas en caso de incendio, se determinará en el estudio de evacuación unas zonas denominadas "áreas de refugio" cuya función es dar descanso a las personas que evacúan el edificio desde plantas superiores.

Se denomina área de refugio a la zona con superficie suficiente para el número de plazas que sean exigibles, de dimensiones 1,20 x 0,80 m, para usuarios de sillas de ruedas o de 0,80 x 0,60 m, para personas con otro tipo de movilidad reducida.

Las zonas de refugio se situarán sin invadir la anchura libre de paso, en los rellanos de escaleras protegidas o especialmente protegidas, en los vestíbulos de independencia de escaleras especialmente protegidas, o en un pasillo protegido.

El dimensionamiento de estas áreas de refugio se justificará en el estudio de evacuación. Estos espacios estarán vinculados a los recorridos de evacuación y su superficie se excluirá del cómputo de edificabilidad.

3. Escaleras de evacuación.

Las escaleras de evacuación estarán dimensionadas para la evacuación total y simultánea del edificio cumpliendo en todo caso la normativa específica. A los efectos del cómputo de edificabilidad computarán en todo caso, interiores o exteriores al cincuenta por ciento.

Artículo 12.2.50. Altura del edificio.

1. La altura máxima prevista en el PGOU en ordenanza OA es, excepto en las zonas en las que expresamente se permite una altura mayor, de B+6.

Mediante Estudio de Detalle, que autorice discrecionalmente el Ayuntamiento podrá superarse esta en OA hasta B+20, cumpliendo la altura en metros y la proporción respecto al eje de vial y la separación entre edificios del artículo 12.6.3.

2. En los edificios en altura de este apartado, con alturas superiores a B+20, localizados exclusivamente donde el PGOU, o una modificación del mismo, lo admita, a los efectos de la altura máxima del edificio en metros, deberá justificarse el cumplimiento del criterio del artículo 12.6.3, o su incumplimiento debido a causas excepcionales provenientes de la funcionalidad del edificio.

Artículo 12.2.51. Distancia a eje de vial, separación a linderos privados y entre edificios.

La distancia a eje de vial, y la separación a linderos y entre edificios de la OA, del artículo 12.6.3, en los edificios en alturas, de más de B+20, que el PGOU o una Modificación del PGOU proponga, no habrá de cumplirse necesariamente. En los suelos con ordenación pormenorizada desde el PGOU la ubicación del edificio será la detallada por el propio PGOU. En los suelos con ordenación remitida a un planeamiento de desarrollo, la distancia a eje de vial y la separación a linderos privados y entre edificios deberán seguir los criterios de la ordenación indicativa del PGOU, y en todo caso justificar la proporción respecto a la calle, y que no se producen interferencias de vistas, sombras y otros inconvenientes que puedan derivarse de determinadas cercanías entre edificios.

Artículo 12.2.52. Cómputo de edificabilidad y ocupación.

1. Plantas técnicas.

Se denominan plantas técnicas a los espacios destinados al alojamiento y servicio de los elementos propios de la estructura y de las instalaciones de un edificio. La situación corriente es intermedia entre las plantas del edificio, aunque, en definitiva, dependerá del sistema funcional que se adopte.

Su altura libre no podrá ser superior a 2,10 metros, ni inferior a 1,40 metros por planta, y su destino será exclusivamente el de albergar instalaciones para el funcionamiento del edificio. Esta plantas técnicas específicas de la edificación en altura no computarán a los efectos del cálculo de la edificabilidad total del edificio.

Justificadamente, en función de las necesidades de la instalación, se permitirán alturas libres superiores que sean necesarias para albergar dichas instalaciones.

2. Huecos de canalizaciones verticales.

En el diseño de este tipo de edificios exige dotar de mayores espacios destinados a albergar las instalaciones y canalizaciones verticales en comparación con las que se consideran en otro tipo de edificaciones de igual uso y menor altura. Por este motivo quedarán excluidos del cómputo de edificabilidad en cada planta los huecos destinados al paso de instalaciones mayores de 0,5 m².

3. Muros cortinas y fachadas ventiladas.

Los espacios destinados en fachada para realizar un uso más racional de la energía conocidos comúnmente como doble fachada o fachadas ventiladas que exigen un espacio por planta entre fachadas, no serán computables a los efectos de la edificabilidad total del edificio siempre que dicho espacio sea menor a 2 metros de anchura y no esté destinado a permanencia de personas.

Artículo 12.2.53. Retranqueos de la edificación.

1. En las actuaciones que incluyan edificaciones en altura se permiten expresamente los retranqueos de la edificación respecto a las alineaciones que la calificación de Ordenación Abierta establezca en cada caso. Por tanto, las alineaciones principales de la edificación tendrán, a todos los efectos la consideración de máximas, pudiéndose disponer las edificaciones proyectadas libremente en su interior.

2. En consonancia con lo anterior, los espacios resultantes de los retranqueos de las edificaciones respecto de las alineaciones tendrán un tratamiento acorde con la calidad del diseño urbano o arquitectónico y diferenciado, en su caso, del dominio público colindante pero integrado en el mismo.

Artículo 12.2.54. Vuelos.

Se podrán autorizar vuelos mayores de la edificación que los previstos en la normativa general, siempre que puedan justificarse que son el resultado de la formalización singular del perfil de la misma que supongan una inclinación o desplazamiento de su eje vertical. Este vuelo específico, aplicable únicamente a los bloques en altura, permitirá que los edificios sobrevuelen los espacios públicos, cualquiera que sea su naturaleza, hasta un avance máximo de 10 (diez) metros y a partir, como mínimo, de una altura de 25 (veinticinco) metros medidos desde la rasante de referencia.

Artículo 12.2.55. Condiciones de uso de los espacios bajo rasante.

1. Los espacios bajo rasante de las parcelas edificables se destinarán exclusivamente a garaje para aparcamientos obligatorios definidos en la normativa de este plan general según los usos, para instalaciones y/o usos auxiliares de los principales dispuestos sobre rasante, todos ellos sin que computen a los efectos de la edificabilidad total de los edificios.

2. No obstante, únicamente en primer sótano o semisótano del edificio destinado a usos terciarios, siempre ligado al uso principal de la planta baja y conectado directamente con ésta a través de escaleras y/u otros huecos, se podrán permitir usos comerciales, computándose como superficie edificada a los efectos del cómputo de edificabilidad.

Artículo 12.2.56. Condiciones particulares para los aparcamientos bajo rasante.

1. Los proyectos de edificación deberán justificar el cumplimiento de la dotación de aparcamientos en el interior de las parcelas propuesto en las condiciones específicas de la edificación de uso de aparcamiento incluidas en la sección 8.ª de este Capítulo.

2. En la ordenación viaria de los planes de desarrollo que prevean edificaciones en altura se preverán las entradas y salidas de aparcamiento subterráneo a los viales circundantes. Su ubicación definitiva, sentidos de circulación y direcciones se justificarán debidamente en los proyectos de edificación.

Artículo 12.2.57. Condiciones técnicas, energéticas, higiénico-sanitarias y de seguridad general

1. Todas las edificaciones en altura deberán estar dotadas de los elementos, servicios y condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad establecidas por la legislación vigente en el momento de su construcción y coherente con las medidas de ahorro energético y calidad medioambiental incluidas en el Título VIII de las disposiciones generales de las Normas Urbanísticas de este Plan general.

2. En la propuesta edificatoria de los planeamientos de desarrollo se tendrán en cuenta, además, coherente con las determinaciones de la normativa específica en materia de edificación, medidas para la mejora de la protección medioambiental y el ahorro energético. Se tendrán en cuenta entre otras, las siguientes medidas:

- a) Captación y almacenamiento de aguas pluviales para su reutilización para riegos de jardinería.
- b) Captación de energía solar, para la producción de A.C.S., en los edificios residenciales.
- c) Disposición de células de presencia en las iluminaciones de zonas comunes.
- d) Disposición prioritaria de dobles fachadas en viviendas, para sus ventilaciones cruzadas naturales.
- e) Disposición de aparatos sanitarios de doble descarga.
- f) Captación de aguas del nivel freático y su correspondiente bombeo posterior, para su uso refrigerador.
- g) Utilización obligatoria de maderas procedentes de bosques de rápida replantación y crecimiento, con el correspondiente sello de homologación.

h) Utilización de elementos de sombra o dobles pieles de fachada en orientaciones E-W-S.

i) Empleo preferente de cubiertas ecológicas con áreas ajardinadas y almacenamiento de agua pluvial, para su constante riego por osmosis.

j) Utilización prioritaria de ascensores sin utilización de aceites contaminantes.

k) Disposición de jardinerías específicamente diseñadas con hoja perenne o caduca, para el sombreado o la potenciación de asoleo dependiendo de la época climática.

CAPÍTULO TERCERO

EDIFICIOS PROTEGIDOS

Artículo 12.3.1. Delimitación del área de aplicación.

El área de aplicación de la Ordenanza de "Edificios Protegidos" de este Plan general se extiende a la totalidad del ámbito regulado por el Plan, excepto para la zona C.1 "Centro Histórico", que se regulará por el PEPRI del Centro, excepto en lo que modifique este Plan.

Artículo 12.3.2. Niveles de Protección.

Se establecen cuatro niveles de Protección:

1. Nivel de "Protección Integral". Comprende los edificios que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental, y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

2. Nivel de "Protección Arquitectónica (Grado I)". Comprende los edificios que, por su valor arquitectónico, su implantación en la estructura urbana, y las posibilidades de su puesta en buen uso, deben ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se hagan, e impidiendo su desaparición o sustitución.

3. Nivel de "Protección Arquitectónica Parcial (Grado II)". Comprende los edificios que, sin interés arquitectónico general, contiene elementos que deben ser conservados o disposiciones tipológicas que deben ser reproducidas conceptualmente en los proyectos de nueva planta.

4. Nivel de "Protección de Conjunto". Comprenden las barridas y ordenaciones urbanas que deben ser protegidas por su interés arquitectónico y urbanístico controlando determinadas actuaciones sobre ellas.

Artículo 12.3.3. Definición de tipos de actuación.

A los efectos de una mejor definición de las obras o actuaciones máximas permitidas por grado de protección, por remisión o conceptos previamente definidos, establece la siguiente escala de posibles actuaciones, en la cual cada una contiene las anteriores:

1. Conservación.

Es aquella actuación dirigida al mantenimiento del edificio exclusivamente. Contendrá pues aquellas obras de reparación que persigan mantener en buen estado el edificio con todas sus características originales.

2. Restauración.

Actuación cuyo objetivo es la recuperación del estado "histórico" del edificio y/o su adecuación y puesta en valor de los elementos origen de su protección.

Las obras incluidas en esta definición no podrán ser otras que las que aclaren la lógica del proceso acumulativo de arquitecturas en el tiempo. La eliminación de elementos estructurales de cualquier tipo sólo podrá realizarse con dicho fin y siempre en el caso de suponer añadidos que contribuyan a la degradación del edificio.

3. Rehabilitación.

La actuación así definida tendrá por objeto la puesta en buen uso del edificio, manteniendo todas sus características estructurales, tipológicas y ornamentales.

Incluye la adaptación al uso previsto, mediante redistribuciones que respeten la localización de patios, zaguanes, escaleras y el resto de su orden tipológico, y cuyo fin sea la mejora de la habitabilidad. Así como la dotación de todo tipo de servicios, con las mismas limitaciones.

No incluye la eliminación de estructura alguna, que no sean las estrictamente necesarias para los fines enunciados en el capítulo Restauración o para aquellos puramente higiénicos de ampliación de patios con la misma localización, o en posición analógica con el mismo concepto tipológico.

Los elementos portantes y forjados en mal estado deberán ser repuestos en su misma disposición, admitiéndose el empleo de materiales industrializados actuales y no admitiéndose el cambio de sistema portante, ni diafanados, que no vayan dirigidos a la mencionada aclaración histórica y funcional del edificio, potenciando su carácter.

El cumplimiento de ordenanzas o normas higiénicas oficiales no justificará ninguna actuación rehabilitadora por encima de estos límites, cuya finalidad no es otra que la consideración del edificio como "un todo" a mantener y no únicamente sus características externas.

4. Renovación parcial.

Actuación que tiene por objeto la nueva edificación o sustitución del edificio, salvo en aquellos aspectos que por su interés arquitectónico habrán de ser conservados.

Con las siguientes posibilidades:

4.1. Conservación de fachada: Entendiendo esta con su primera crujía edificatoria, que habrá de ser conservada en toda su magnitud salvo en casos de ruina inminente de tal estructura. En dichos casos sus nuevos forjados (de la 1.ª crujía) habrán de seguir en su disposición original en los niveles de cornisas de la fachada.

La conservación de la fachada se entiende sin ningún tipo de demolición y reconstrucción, salvo en los casos de ruina inminente de la propia fachada. La reconstrucción en este caso, será con los mismos elementos anteriores de carpintería y cerrajería que se conserven en buen estado y reproducirá fidedignamente el edificio original con todo su ornamento, atendiendo especialmente a los sistemas constructivos de los vuelos de balcones y cierros y su grosor visto.

Si no puede ser conservada la cubierta de la primera crujía, deberá ser reconstruida, con su mismo material de derribo e inclinación.

Solo se permiten obras de adecuación en la fachada de los locales de planta baja para la reposición de su estado original.

4.2. Conservación tipológica: La arquitectura de nueva planta deberá dar respuesta conceptual a los invariantes tipológicos del edificio sustituido.

Especialmente en la concepción de su organización interna y disposición estructural.

Organización alrededor de patios, sistemas de crujías paralelas o perpendiculares a fachadas, anchos de estas, situación de escaleras, etc., deberán ser temas a abordar adaptados al modo de vida de hoy.

Así mismo, la composición de fachadas hará referencia a ritmos y proporciones del edificio sustituido.

4.3. Conservación de elementos: Cuando excepcionalmente el catálogo imponga la conservación de un elemento del edificio sustituido de evidente interés histórico-artístico.

Se procurará su incorporación al nuevo edificio, siempre que tal incorporación no obligue a un edificio mimético.

Cuando por las características de la nueva arquitectura, de tipo racional, que tal incorporación resulte incongruente, el Ayuntamiento podrá solicitar, con arreglo a la importancia del elemento, su cesión a los fines museísticos o de otro tipo que se determinen.

Artículo 12.3.4. Revisión del listado de los "Edificios Protegidos".

Los "Edificios Protegidos" tanto en su nivel de Protección "Integral" como "Arquitectónica" podrán ser revisados por el

Ayuntamiento, modificando o ampliando el listado y las condiciones de protección establecidas. Dichas modificaciones se tramitarán mediante Modificación de Elementos del PGOU o del Planeamiento de Desarrollo según proceda.

SECCIÓN 1.ª NIVEL DE "PROTECCIÓN INTEGRAL"

Artículo 12.3.5. Definición y ámbito de aplicación.

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

La relación de estos se expresa en planos P.2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" y planos P.1.4 "Protecciones Singulares del Medio Urbano". Así como, en el siguiente listado en el que se incluyen los inmuebles del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, que tendrán Protección Integral, salvo los que tienen Protección Arquitectónica en el Plan General, atendiendo a su uso residencial o al uso que va a ser destinado, por obsolescencia del uso actual, que obligue a reformas en la estructura interna del edificio, como en el caso de los Pabellones de RENFE.

1. Acueducto de San Telmo.
2. Alcazaba.
3. Antiguo Convento de Nuestra Señora de la Victoria.
4. Antiguo Convento de San Andrés. Iglesia Nuestra Señora del Carmen.
5. Antiguo Convento de Santo Domingo El Real.
6. Archivo Histórico Provincial de Málaga y sus fondos.
7. Atarazanas-Mercado de Atarazanas.
8. Ayuntamiento.
9. Biblioteca Provincial de Málaga y sus fondos.
10. Capilla de la Virgen del Puerto.
11. Capilla del Rescate.
12. Casa Cuna-Expositos.
13. Casa de Pedro de Mena.
14. Casa en Calle Salinas, núm. 6.
15. Casa Lange (Protección Arquitectónica I).
16. Casa Natal de Pablo Ruiz Picasso.
17. Castillo de Gibralfaro.
18. Castillo Santo Pitar.
19. Castillo y Muralla de Santa Catalina.
20. Cementerio de San Miguel.
21. Chimenea Central Eléctrica Maestranza.
22. Chimenea fábrica de Aceites Larios.
23. Chimenea fábrica junto al antiguo convento San Andrés.
24. Chimenea fundición Ramírez y Pedrosa.
25. Chimenea fábrica Cross.
26. Chimenea fábrica Los Guindos.
27. Chimenea central termoeléctrica La Térmica.
28. Chimenea fábrica de azúcar El Tarajal.
29. Chimenea planta de residuos Los Asperones.
30. Chimenea fábrica Colema.
31. Chimenea fábrica de cerámicas Santa Inés.
32. Chimenea fábrica de aceites Santa María.
33. Chimenea fábrica Fiat Lux.
34. Convento de la Trinidad.
35. Convento Ntra. Sra de la Paz.
36. Parroquia Santísima Trinidad.
37. Convento de San Andrés. Iglesia de Stella Maris.
38. Edificio de Viviendas "Desfile del Amor" (Protección Arquitectónica I).
39. Edificio en Alameda Principal, núm. 18.
40. Ermita del Calvario y Vía Crucis.
41. Ermita de La Zamarrilla.
42. Pabellones de RENFE (Protección Arquitectónica I).
43. Fuente de Los Cisnes.
44. Hogar de San José.
45. Iglesia Catedral de La Encarnación.
46. Iglesia de San Juan Bautista.

47. Iglesia de San Pedro.
48. Iglesia de Santa María del sagrario.
49. Iglesia de Santiago.
50. Paseo del Limonar, núm. 17.
51. Paseo del Limonar, núm. 44.
52. Sociedad Económica de Amigos del País-Consulado del Mar.
53. Jardines "El Retiro" en Churrriana.
54. Mercado de Mayoristas.
55. Mercado de Salamanca.
56. Mesón de la Victoria.
57. Mesón de San Rafael.
58. Muralla Nazarí y Muro Portuario.
59. Palacio de la Aduana.
60. Palacio de los Condes de Buenavista.
61. Palacio del Conde de Villalcázar.
62. Palacio Episcopal.
63. Parque de la Concepción.
64. Plaza de Toros de la Malagueta.
65. Real Conservatorio de Música María Cristina.
66. Teatro Municipal Miguel de Cervantes.
67. Teatro Romano.
68. Torre de las Palomas.
69. Iglesia del Santo Cristo de la Salud.

Tendrán igualmente Protección Integral aquellos inmuebles no incluidos en el CGPHA y por lo tanto no especificados en el listado anterior, a los que Planeamiento de Desarrollo específico otorgue dicha protección.

Artículo 12.3.6. Condiciones de edificación.

1. Actuación máxima permitida: Restauración.
2. Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, debiendo eliminarse los existentes en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General.
3. La ubicación de locales comerciales en planta bajas requerirá la redacción de proyectos arquitectónicos específico que asegure la integración de las fachadas de dichas plantas con el resto del edificio, prohibiéndose todo tipo de marquesinas o salientes no acorde con la edificación.

Artículo 12.3.7. Condiciones de uso.

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

Los edificios de "Protección Integral" podrán albergar usos diferentes a los existentes siempre que estos sean autorizados en razón de su idoneidad y compatibilidad con los objetivos de mantenimiento y protección y con las normas de este Plan General de Ordenación Urbana, primando el destino de equipamiento colectivo, sobre otros en aquellas zonas que fueran deficitarias de estos.

Artículo 12.3.8. Legitimación de expropiaciones.

En caso de inutilización o abandono de un edificio catalogado en este Nivel de Protección, queda legitimada su expropiación en los términos previstos por la Ley del Suelo.

SECCIÓN 2.ª NIVELES DE "PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA (GRADOS I Y II)"

Artículo 12.3.9. Definición y ámbito de aplicación.

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

La situación de los edificios se identifica en el plano P.2.1 "Calificación. Usos y Sistemas" a escala 1/5.000 del Plan General y en planos P.1.4 "Protecciones Singulares del Medio Urbano".

Artículo 12.3.10. Condiciones de edificación.

1. El Catálogo de edificios recoge en cada ficha el tipo de protección arquitectónica de cada edificio protegido. En desarrollo de dicho catálogo o en función del estado de conservación de sus elementos de interés que pueda comprobarse en el momento de solicitud de la actuación, el Ayuntamiento fijará para el Grado II dichos elementos, fachada o tipología a conservar.

2. Actuaciones máximas permitidas:

2.1. Protección Arquitectónica I - Rehabilitación.

2.2. Protección Arquitectónica II - Renovación Parcial.

3. La Protección Arquitectónica de un edificio se realiza sobre el conjunto del edificio y la parcela donde se ubica según definición catastral en el momento de aprobación de este PGOU.

Será preciso, pues, el mantenimiento de las características del conjunto, parcela y edificio, no pudiéndose segregar terrenos, ni alterar las condiciones de ambos sino en la forma que sea autorizado en base a la protección que le confiera el Catálogo de Edificios y a la actuación máxima que de dicha protección se deriva.

La edificabilidad y aprovechamiento máximo de estas parcelas es, pues, la del edificio existente que se protege, con independencia de su calificación u ordenanza de aplicación, cuyos parámetros solo tendrán el carácter de máximos en cuanto al índice de edificabilidad, ocupación o altura, o de mínimos en el caso de las separaciones a linderos o entre edificaciones.

La calificación dispuesta, pues, en el plano P.2.1 del PGOU, no dejará en ningún momento a la parcela fuera de ordenación, en el caso de superar sus parámetros, ni conferirá derecho edificatorio alguno, en el caso de parámetros inferiores a los de dicha calificación.

Excepcionalmente en los edificios de Protección Arquitectónica II podrán permitirse ampliaciones en los edificios protegidos que no superen dichos parámetros máximos y mínimos, con un Estudio de Detalle que realice un estudio pormenorizado de las posibilidades de ampliación manteniendo el carácter y las condiciones del edificio, continuando su evolución histórica. La ampliación formará una unidad parcelaria arquitectónica y funcional con el edificio, del que no se podrá segregar, y no podrá realizarse en menoscabo de su interés arquitectónico ni de su contemplación actual desde su entorno inmediato o lejano.

4. La ubicación de locales en plantas bajas requerirá la redacción de proyecto arquitectónico específico que asegure la integración de las fachadas de dichas plantas con el resto del edificio.

5. Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que correspondan, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir más de 50 cm de la línea de fachada, aconsejando el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona, debiendo tenerse en cuenta en su diseño, la discreción y el respeto a la calidad arquitectónica del edificio.

6. Las medianerías existentes como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes deberán ser tratadas con sujeción a un Proyecto específico para cada caso. La ejecución de dicho Proyecto correrá a cargo de la propiedad.

7. No es obligatorio disponer de aparcamientos dentro del propio edificio.

Artículo 12.3.11. Condiciones de uso.

La regulación de usos en los edificios protegidos fuera del área central tiene por objeto mantener o recuperar un tipo de actividades que contribuya a la revitalización y mantenimiento del edificio en sí, y de su entorno inmediato.

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

2. Sin perjuicio de la aplicación de la norma anterior se permiten los usos correspondientes a la ordenanza de aplicación.

Artículo 12.3.12. Tramitación.

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

1. Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.

2. Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.

3. Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico, y justificación de su conservación en la propuesta de intervención.

4. El proyecto del edificio incluirá el tratamiento y diseño de la fachada de la planta baja, para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.

5. Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.

6. Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio preexistente.

7. Descripción fotográfica del edificio preexistente cuanto menos en formato 15 x 20.

8. Detalle pormenorizado de usos actuales.

9. Descripción pormenorizada del estado de la edificación preexistente.

SECCIÓN 3.ª NIVEL DE "PROTECCIÓN DE CONJUNTO"

Artículo 12.3.13. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende los conjuntos urbanos fuera del ámbito del PEPRI Centro, que por su valor arquitectónico, interés tipológico de su ordenación urbanística, o carácter monumental merecen ser protegidos para controlar actuaciones, contrarias a las causas que motivan dicho interés.

La relación de conjuntos será la siguiente:

1. Grupo Haza Cuevas.
2. Barriada de Carranque.
3. Grupo Santa Julia.
4. Grupo Calle Ayala.
5. Grupo Torres de la Serna.
6. Barriada Girón.
7. Grupo Cruz Roja.
8. Grupo Herrera Oria.
9. Grupo Virgen del Carmen.
10. Grupo Sagrada Familia.
11. Grupo Canódromo.
12. Conjunto Camino Viejo de Ciudad Jardín.
13. Colonia de Santa Inés.

Tendrán Igualmente Protección de Conjunto aquellos inmuebles no incluidos en el CGPHA, y por lo tanto no especificados en el listado anterior, a los que Planeamiento de Desarrollo específico otorgue dicha protección.

Artículo 12.3.14. Condiciones de edificación.

Sobre cada barriada o conjunto urbano delimitado con esta protección, se redactará un Plan Especial que contemple una Normativa pormenorizada de edificación y usos.

Entre tanto se apruebe dicho Plan Especial, regirán las condiciones del Nivel de Protección Arquitectónica (Grado I), con las siguientes matizaciones:

1. No se permiten ampliaciones de los edificios, ni aún cumpliendo la Normativa de la zona en que se enclave, sin justificar, mediante propuesta, aprobada previamente, la adecuación de la ampliación al edificio existente y a su lógica de integración en el conjunto proyectado unitariamente.

2. Cualquier sustitución requerirá la previa declaración de ruina y la presentación de una Propuesta de Ordenación previa al Proyecto y a la demolición sobre la que sólo se concederá licencia con la del nuevo edificio.

Se declara expresamente vigente el Plan Especial de Ciudad Jardín.

Artículo 12.3.15. Condiciones de uso.

Las condiciones de uso para las edificaciones con esta calificación serán coincidentes con las de las ordenanzas residenciales, unifamiliares o plurifamiliares, de su entorno, siempre que no resulten manifiestamente inconvenientes para la conservación de las características del conjunto que motivan su protección.

CAPÍTULO CUARTO

ZONA CIUDAD HISTÓRICA

Artículo 12.4.1. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende esta zona todo el área central de la ciudad, con tramas correspondientes a procesos de urbanización histórica, de las que se pretende conservar y proteger la relación de su arquitectura con el espacio urbano, permitiendo y regulando la renovación de la edificación.

La zona delimitada bajo este concepto, comprende:

1. Subzona C-1 "Centro Histórico": Con ámbito idéntico al del PEPRI Centro, que se declara expresamente vigente, salvo en lo dispuesto en los siguientes artículos.

2. Subzona C2-Perchel Alto: Proveniente del ámbito del PERI-C.2 del PGOU de 1983, PERI que se declara expresamente vigente, salvo en lo dispuesto en los siguientes artículos.

3. Subzona C3-Trinidad Perchel: Con ámbito y determinaciones las del PERI Trinidad-Perchel, que se declara expresamente vigente, salvo lo dispuesto en los siguientes artículos.

4. Subzona PEPRI Perchel Sur, que se declara expresamente vigente, salvo en lo dispuesto en los siguientes artículos.

Artículo 12.4.2. Condiciones de composición y ejecución.

Los artículos 8, 13 y 14 del PEPRI Centro y los artículos 5, 10 y 11 del PERI Trinidad Perchel, que regulan esta materia, quedan sustituidos por este artículo, con la siguiente redacción:

Para garantizar la adecuación a las arquitecturas históricas existentes de los procesos de renovación urbana en las zonas Centro y Trinidad Perchel se dictan los siguientes criterios que habrán de tenerse en cuenta en el estudio de integración con las edificaciones colindantes que deberán presentarse con los proyectos de edificación en estas zonas:

1. En las fachadas predominará las superficies de macizo sobre la de hueco.

2. Los huecos o conjuntos de ellos tendrán predominantemente proporciones verticales, debiéndose adaptar a las de las edificaciones colindantes, así como en sus ritmos y dimensiones.

3. Los huecos de planta baja se adaptarán a la composición del resto de la fachada.

4. Los aleros y balcones deberán tener un canto máximo de 12 centímetros.

5. Los cuerpos salientes se proyectarán como elementos abiertos o miradores acristalados y con carácter discontinuo en la fachada.

6. Los rótulos comerciales, de publicidad informativa de los locales, se diseñarán de forma integrada con el edificio, sin sobrepasar los límites de la cornisa de planta baja del edificio, sinocular sus elementos arquitectónicos y sin sobresalir más de 50 cm del plano de fachada, quedando prohibidos en plantas altas y cubiertas.

7. Las instalaciones de climatización, las placas solares para la producción de ACS, elementos de ventilación y salidas de humo, deberán quedar previstas en cubierta con canalizaciones ocultas realizadas desde patios interiores. Se prohibirá la instalación de elementos de climatización en fachada.

8. Deberá justificarse la elección del sistema de cubiertas en función del entorno.

9. En los casos en los que la planta ático se prevea en el PEPRI Centro, o en alturas superiores a B+3 en Trinidad Perchel, la última planta; esta quedará limitada dentro del diedro real formado por los distintos planos con inclinación máxima del 75%, trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos, los 4,50 metros de altura. Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a 1/2 de las longitudes de las fachadas respectivas.

En los demás casos, por encima de la altura reguladora, solo se permiten:

9.1. La cubierta del edificio de teja cerámica en su color natural, vidriada o panel con tratamiento exterior, de pendiente inferior al 50% y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores y a partir de la intersección con el plano superior del último forjado.

Desde la cumbrera hasta las fachadas interiores se mantendrá igualmente una pendiente inferior al 50%.

Bajo cubierta se permitirá la existencia de estancias viviendas vinculadas a las viviendas de la planta inmediatamente inferior, constituyendo una única unidad registral. En este caso se permitirá la interrupción del plano de cubierta en faldones interiores para la formación de terrazas a patios interiores. La ocupación de dicha planta bajo cubierta no será superior al 70% de la planta inmediatamente inferior, posibilitando espacios de doble altura, o terrazas interiores.

En este caso, dicha superficie contabilizará a efectos del aprovechamiento patrimonizable. Y computará a partir de 2,00 metros de altura libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado. Idéntico criterio se aplicará para la determinación de las superficies útiles mínimas de viviendas.

El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. La altura máxima de la cumbrera será de 2,75 metros, contados a partir del último forjado.

9.2. Sobre terraza plana con la misma altura de 2,75 metros y separados 5 metros del borde de la cornisa de la última planta solo podrán situarse casetones de acceso a cubierta, depósitos de agua y elementos técnicos de las instalaciones.

Las aguas pluviales serán conducidas a la red general de alcantarillado.

9.3. En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante lo anterior, mediante la tramitación de Estudio de Detalle, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas.

Artículo 12.4.3. Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas.

Los artículos 7 (excepto listados de alturas por calles) y 22.bis del PEPRI Centro, y artículo 4 del PERI Trinidad Perchel, quedan sustituidos por este artículo redactado como sigue:

El número obligatorio de plantas y alturas de las edificaciones será la recogida en listados y planos.

En el caso de edificios protegidos integral o arquitectónicamente en sus dos grados, la altura obligatoria es la del propio edificio que se protege, en la morfología que da lugar a su protección. Quedan excluidos de la consideración de altura en estos edificios, altillos, trasteros, instalaciones u obras de todo tipo realizadas con posterioridad a la ejecución del edificio y no integradas arquitectónicamente en él.

Sobre dicha altura prevalecerá la que establezca, en su caso, en Estudios de Detalle que pretendan resolver casos singulares de recomposición de medianeras, existencia de edificios protegidos, continuidad de cornisas,..., y cualquier otro problema que la altura de calle aplicada al edificio ocasione a la morfología del espacio urbano, sin que en ningún caso ello suponga alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio, ni ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Los Estudios de Detalle que aumenten las alturas previstas en el planeamiento vigente requerirán para su tramitación el informe previo favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

En general, la altura libre de planta baja tendrá un máximo de 4,20 metros y un mínimo de 3,50 metros en la zona Centro Histórico y un máximo de 3,50 metros y un mínimo de 3,00 metros en Trinidad Perchel. En caso de destinarse la planta baja al uso de vivienda, deberán mantenerse dichas alturas exteriormente, pudiendo las viviendas tener una altura libre interior distinta.

La altura libre de plantas altas tendrá un mínimo de 3,00 metros en PEPRI Centro y 2,80 en Trinidad Perchel. No obstante, sobre esta condición prevalecerá la de que las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse al orden de las edificaciones colindantes para lograr una regularidad de cotas y de cornisas en todas sus plantas y en el conjunto de la fachada de calle. Esta condición prevalecerá sobre la de la altura de la calle, y sobre las alturas libres mínimas de las plantas.

Para los viales de nueva apertura, el número obligatorio de plantas y la altura máxima, de la edificación, vendrán dadas por su relación con el ancho del vial al que la edificación dé frente, de acuerdo con las siguientes tablas:

Ancho de calle (metros)	Núm. Obligatorio de plantas	Altura máxima (metros)	
		Trinidad-Perchel	Centro
Hasta 3,50	PB+1	7,50	7,60/8*
> 3,50 hasta 7,50	PB+2	10,50	11,00/11,40*
> 7,50 hasta 12,50	PB+3	13,60	14,40/14,80*
> 12,50 hasta 16,50	PB+4	16,70	17,80/18,20*
> 16,50	PB+5	20	21,20/21,60*

* Uso comercial o terciario en planta baja PEPRI Centro.

Artículo 12.4.4. Profundidad edificable, ocupación y patios.

El artículo 6 del PEPRI Centro; El apartado 5.5.º del PERI Perchel Sur; el artículo 3.2 del PERI Perchel Norte y el artículo 6.2 del PERI Trinidad Perchel quedan sustituidos por este artículo redactado como sigue:

Por tratarse de una zona urbana histórica, en la Zona Centro el patio constituye uno de los elementos estructurales fundamentales, definiendo profundamente la morfología de esta trama. El patio deberá mantener, pues, esa función estructural, sin quedar reducido al mero concepto de Patio de Luces para iluminación y ventilación de las viviendas.

Se distinguen dos tipos de patios:

1. Tipo A: Son aquellos patios a través de los cuales ventilan y reciben iluminación viviendas interiores o ejercen una función estructural de la tipología del edificio.

Dichos patios deberán cumplir las siguientes condiciones:

1.1. En edificios en manzanas cerradas, en los que se proyecten viviendas cuyos huecos y/o accesos se encuentren exclusivamente en patios o plazas interiores, a los que deban acceder, según normativa vigente, los vehículos del servicio de extinción de incendios y salvamento; tanto las plazas o patios, como los accesos antes citados, cumplirán lo establecido en Sección SI 5 del Código Técnico de la Edificación, Ordenanza Municipal contra incendios y/o normativa vigente en esta materia.

En cualquier caso el recorrido desde dicho patio al espacio de maniobra definido en DB SI 5 apartado 1.2 será inferior a 30 metros y se realizará por zonas comunes con acceso directo desde el vial público.

1.2. La superficie mínima del patio en toda la altura de la edificación será tal que permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea 1/3 de la altura total mayor del edificio al cual sirve. La separación mínima entre dos paredes opuestas no será inferior a 3 metros medida en cualquier punto. En los casos de parcelas superiores a 250 m² esta separación mínima será de 4 metros. En cualquier caso uno de los lados del patio deberá tener como mínimo 1/2 de la altura total mayor del edificio al que sirve el patio.

1.3. Los patios mantendrán sus dimensiones mínimas en toda la altura del edificio, siendo obligatorio en todas las plantas, incluida la planta baja. Teniendo el patio de planta baja función estructural del edificio, para el acceso a las viviendas y relación directa con la calle y debiendo disponerse centrado sobre la planta del edificio. El espacio libre de acceso directo de la calle al patio (salvo condiciones más restrictivas derivadas del apartado 1.1 tendrán una dimensión mínima de 2,00 metros si es peatonal y 3,70 metros (2,50 metros + 1,20 metros) si es también para tránsito de vehículos.

1.4. No obstante lo expuesto anteriormente, en casos excepcionales debidamente justificados y siempre que no se proyecten viviendas interiores, podrá autorizarse por el Ayuntamiento previa propuesta por el interesado, la ocupación al 100% de la planta baja.

En este caso, las dimensiones mínimas del patio responderán igualmente a la altura total del edificio. Asimismo, el patio deberá recibir en tratamiento adecuado como elemento especial estructural.

2. Tipo B: Cuando los patios no se destinen a iluminación o ventilación de viviendas interiores o bien sean patios de luces, no serán entendidos como patios estructurantes y su superficie será tal que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro será igual a 1/3 de la altura total de las plantas a las que sirve este patio, con una separación mínima de 3 metros entre dos paredes opuestas medida en cualquier punto. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes.

Artículo 12.4.5. Actuación máxima en relación a tipo de protección.

El artículo 19 del PEPRI Centro queda sustituido por este artículo redactado como sigue:

Se establece el siguiente cuadro de actuaciones máximas para cada tipo de protección:

	PROTECCIÓN	ACTUACIÓN MÁXIMA
1	Integral	Restauración
2	Arquitectónica	Rehabilitación
3	Arquitectónica parcial	Renovación parcial
4	Ambiental	Renovación con previo estudio

Considerada la actuación permitida como máxima, incluye pues, también como permitidas, las actuaciones de nivel inferior en la escala enumerada.

No podrán realizarse obras de mayor alcance, para cada tipo de protección, que las definidas en el apartado anterior para la actuación máxima que le corresponde. No obstante,

en los niveles de Protección Arquitectónica I y Arquitectónica II, en casos excepcionales debidamente justificados, podrán autorizarse obras interiores puntuales de mayor alcance, previa propuesta del interesado informada favorablemente por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía; siempre que la actuación pretendida no afecte a elementos de valor del edificio.

Artículo 12.4.6. Usos preexistentes.

El artículo 38 del PEPRI Centro queda sustituido por este artículo redactado como sigue:

En los edificios actualmente en funcionamiento se permite el mantenimiento de los usos preexistentes, entendiendo éstos en el sentido indicado en el título VI de estas Normas.

El Uso Productivo sólo se podrá mantener, de acuerdo con lo especificado en estas Normas.

En los edificios de Protección Integral y Arquitectónica el mantenimiento de los usos preexistentes será posible, en las mismas condiciones, siempre que no resulten ser inconvenientes para la conservación de las características del edificio que motivan su protección, o sea impedido el uso por su Ficha del Catálogo.

Artículo 12.4.7. Nuevos usos. Zona Ciudad Histórica.

El artículo 39 del PEPRI Centro queda sustituido por el presente artículo. La prohibición de las viviendas en sótano y semisótano así como el parámetro de densidad máxima de viviendas será de aplicación igualmente en todos los PA y PAM recogidos como tales por el presente PGOU.

En los casos de cambio en la actividad de un edificio, sustitución de los mismos, o creación de edificios de nueva planta, los usos permitidos son los siguientes:

1. Usos de vivienda.

Se permite el uso de vivienda en todas las plantas de la edificación. Se prohíbe expresamente el uso de vivienda en planta sótano y semisótano. Asimismo, se permiten viviendas interiores (entendidas como tales aquellas en que ninguna de sus dependencias tiene huecos a calles), siempre y cuando los huecos de las mismas den a patios que cumplan las condiciones que se regulan en estas Normas. En los edificios de protección integral y arquitectónica, la única limitación es que las estancias y dormitorios den a un patio en el que se pueda inscribir un círculo en todas sus plantas de 1/3 de la altura total del edificio con un mínimo de 3 metros.

Se establece una densidad máxima de viviendas en cada parcela residencial de suelo urbano que se calculará como se especifica a continuación:

1.1. Para edificios de nueva planta y rehabilitación, la resultante de dividir la superficie construida sobre rasante de uso residencial y usos vinculados al mismo (excluyendo superficie construida destinada a locales comerciales, oficinas no vinculadas a viviendas, aparcamientos etc.) por 70 metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero que se incrementará en una unidad cuando la parte decimal sea igual o superior a cinco.

1.2. En parcelas de Suelo Urbano de superficie inferior a la mínima, encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que se tenga constancia de la existencia de dicha parcela con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1983; podrá permitirse una vivienda por planta aunque se supere la densidad máxima establecida en este artículo. En cualquier caso serán de aplicación las superficies útiles mínimas y condiciones de distribución establecidas en el artículo 12.2.32.

Igualmente será de aplicación lo regulado en el artículo 12.2.32, referente a superficies útiles de viviendas.

2. Uso de aparcamiento.

En el ámbito de este PERI no es obligatorio disponer de aparcamiento propio en los edificios en los siguientes casos:

En las obras de "restauración" y rehabilitación sobre la edificación existente, sea de Protección o no.

Cuando el solar tenga una superficie inferior a los 300 m².

Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior (entre fachadas de edificación) a los 6,00 metros.

Cuando el ancho de fachada es inferior a los 6,00 metros.

Cuando los resultados de la intervención arqueológica así lo aconsejen según se determine por la Consejería de Cultura.

En el resto de los casos será obligatorio proyectar dentro del propio solar un aparcamiento por vivienda, o el número de plazas asignadas al uso en la normativa urbanística el PGOU en planta baja o en sótano. La entrada al aparcamiento deberá proyectarse unida a la entrada o portal, formando una sola unidad compositiva. En el caso de utilizar la planta baja para aparcamientos, deberá dedicarse a local comercial o vivienda al menos la primer crujía que dé frente a fachada de vía pública. Dicha crujía destinada a local comercial o vivienda deberá tener un fondo mínimo de 3,5 metros

Se permiten los edificios de nueva planta destinados a uso exclusivo de aparcamientos en los solares que el Plan señala a este efecto y también en aquellos otros que en base a una propuesta justificada por parte de la propiedad sea admitida por los órganos de gestión urbanística del Ayuntamiento. Para estos casos las condiciones reguladoras de la edificación son las que se expresan en el artículo 12.2.45 del PGOU, debiendo estudiarse su integración arquitectónica con el entorno urbano y los estudios de tráfico necesarios a través del documento o instrumento de planeamiento adecuado.

En los Edificios dedicados a aparcamiento en la zona del PEPRI Centro, las plantas bajas tendrán un máximo de 4,20 metros y un mínimo de 3,50 metros (prevaleciendo sobre dicha altura la necesidad de adaptarse al orden de las edificaciones colindantes), y deberán tener la primera crujía dedicada a local o vivienda.

3. Uso de Oficinas o Terciario (Productivo 5).

Se entiende por uso de oficinas o terciario aquel que tiene como función principal prestar servicios administrativos, burocráticos, técnicos de información y asesoramiento y financieros, ya sean de carácter público o privado.

Se incluyen en este uso actividades tales como gestorías, inmobiliarias, notarías, entidades financieras y de crédito, compañías de seguros, servicios de la Administración, y en general los espacios destinados a oficinas o despachos profesionales, incluso las clínicas y/o consultas privadas de médicos.

Para todo el ámbito contemplado por este Plan Especial, la superficie máxima construida de este uso por unidad de parcela edificada, podrá ser como máximo hasta un 50% del techo construido del edificio, teniendo la limitación de no superar en ningún caso la altura de PB+2 (planta baja más dos alturas). En 50% se entiende incluido el uso comercial.

Por tanto no se permiten edificios destinados exclusivamente a uso terciario, excepto en los casos cuya actividad sea la asistencia pública de la Administración (Ayuntamiento, Diputación, Junta de Andalucía y Delegaciones Provinciales del Gobierno y del Estado), o Corporaciones de derecho público y ello en función de su carácter de equipamiento.

Deberá cumplirse el artículo 6.3.3 de este PGOU.

4. Uso Comercial.

Se entiende por espacios destinados a uso comercial, aquellos que estando abiertos al público, desarrollan una actividad de compraventa o permuta de mercancías al por menor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas de diversos tipos cualquiera que sea su grado de especialización, y en general aquellas que suponen servicios a las personas con carácter no burocrático o de oficina.

Al igual que en el apartado anterior del terciario, se permite una superficie máxima por unidad de parcela edificada de hasta un 50% del techo construido del edificio, teniendo la limitación de no superar en ningún caso la altura de PB+2. En el 50% se entiende incluido el uso de oficinas.

Se permiten los edificios destinados exclusivamente a la actividad comercial. No se podrán utilizar las partes principales de un edificio, que dan vista al exterior, para almacenamiento de apoyo a los comercios. Estos deberán estar situados en lugares secundarios, no visibles al exterior.

Los espacios, e incluso, unidades horizontales de edificación, destinadas a almacenaje o estocaje exclusivo de mercancías, no consideradas como necesarias de apoyo a ningún comercio, no se consideran como actividad comercial, sino industrial, por lo que no se permiten.

Deberá cumplirse el artículo 6.4.3 de este PGOU.

5. Uso Productivo, según lo regulado en el Capítulo 3.º del Título VI de este PGOU.

6. Uso Hotelero.

Se considera uso compatible y alternativo del residencial, si cumple las condiciones del artículo 6.4.2 de este PGOU.

7. Uso de Hostelería.

Se consideran incompatibles las instalaciones las instalaciones con actividad musical. Los usos correspondientes a instalaciones sin actividad musical se permiten únicamente en planta baja, primera y sótano. A excepción de aquellas calles con alturas menores de PB+2, en las cuales la instalación de este uso no deberá ser manifiestamente inconveniente para el mantenimiento del uso dominante residencial. Todo ello, según el artículo 6.4.8 de este PGOU.

8. Uso Recreativo.

Se considera uso compatible del residencial cumpliendo los condicionantes del artículo 6.4.7 del PGOU.

9. Uso de Equipamiento Comunitario.

Se considera uso compatible del residencial cumpliendo los condicionantes del artículo 6.5.1 del PGOU.

10. Uso del subsuelo.

Artículo 12.4.8. Restricción de usos en plantas bajas.

El artículo 40 del PEPRI Centro queda sustituido por el presente, redactado de la siguiente forma:

En las calles que a continuación se relacionan se prohíben en planta baja de los edificios los siguientes usos: Bancos y Entidades Financieras.

Se entiende que la restricción en planta baja afecta a las parcelas o edificios situados en las calles mencionadas, incluyendo todo el fondo o profundidad máxima edificable de la parcela o edificio en cuestión, por lo que las esquinas de calle se consideran vinculadas a la restricción hasta el límite parcelario, aún cuando ésta dé a una calle no sometida a la restricción citada.

Relación de calles:

Larios, Alameda Principal, Puerta del Mar, Plaza Félix Sáenz, Plaza de las Flores, Plaza de la Constitución, Nueva, Comedias, Molina Larios, Plaza Mitjana, Plaza del Carbón, Liborio García, Plaza del Teatro, Muro de Puerta Nueva, Santa María, Calderería, Sánchez-Pastor, Especerías, Strachan, La Bolsa, Martínez, Granada y Plaza Uncibay.

Artículo 12.4.9. Licencias de Demolición.

Se modifica el artículo 25 del PEPRI Centro, según se especifica en el Título X Normas de Protección del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Arqueológico, apartado 13 del artículo 10.2.5.

Artículo 12.4.10. Revisión del Catálogo de Edificios Protegidos.

El artículo 29 del PEPRI Centro queda sustituido por el presente, redactado de la siguiente forma:

Según determina el artículo 37.3 y 37.4 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, la firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de inmuebles catalogados.

En el supuesto de que la situación de ruina lleve aparejado peligro inminente de daños a las personas, la entidad que

hubiera incoado el expediente de ruina deberá adoptar las medidas necesarias para evitar dichos daños, previa obtención de la autorización prevista en el artículo 33 de la Ley de PHA.

Las modificaciones del catálogo de edificios protegidos se tramitarán como Modificación Puntual de Elementos del PEPRI Centro.

Artículo 12.4.11. Comisiones.

El artículo 30 del PEPRI Centro queda sustituido por el presente, redactado de la siguiente forma:

Según se determina en el art. 33.3 de la Ley de PHA, será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción.

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

CAPÍTULO QUINTO

ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC)

Artículo 12.5.1. Definición y objetivos.

Comprende aquellos sectores de la ciudad coincidentes en su mayor parte con los ensanches y extensiones del casco histórico producidos en el primer tercio del siglo XX y que, sin modificar su estructura original, se mantienen en proceso de renovación urbana con aumento de las alturas y de volúmenes edificables. La edificación se dispone alineada a vial, entre medianerías, configurando manzanas cerradas, de tipos muy diferentes según el parcelario de origen y las condiciones de ocupación internas.

La renovación producida no ha alterado sustancialmente la estructura urbana preexistente pero la ha sobredensificado, cambiando las condiciones de uso y descomponiendo el perfil del paisaje urbano. Las Ordenanzas de esta Zona reconocen y consolidan dicha edificación en altura, en orden a una adecuada recomposición del paisaje urbano, compaginando este propósito con el de evitar la sobrecarga de densidad a que habría de conducir la continuación del actual proceso.

Se contempla, asimismo, la posibilidad de introducir esta tipología en los sectores previstos para la extensión de la ciudad, con objeto de que la edificación, alineada a vial, refuerce el carácter ordenador y estructurante que el Plan encomienda a determinados ejes viarios sobre los que se sustenta el crecimiento.

La zona abarcada por la presente Ordenanza tiene una única subzona MC aplicable con carácter general a las primeras zonas de ensanche y extensión de la Ciudad. La altura se regula en función del ancho de calle, salvo cuando se especifique numéricamente en los planos del Plan General de Ordenación en cuyo caso prevalecerá sobre la que se obtenga por aplicación de la regla anterior.

Artículo 12.5.2. Condiciones de ordenación.

1. Parcelación.

Se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

1.1. Superficie mínima: 300 m².

1.2. Longitud mínima de fachada de vial: 7 metros.

1.3. Fondo mínimo de parcela: 9 metros.

1.4. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 7 metros.

Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas del suelo Urbano de superficie inferior a 120 m² encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que se tenga constancia de la existencia de dicha parcela con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1983.

Las parcelas mayores de 120 m² e inferiores a 300 m² podrán edificarse si se cumple lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda del presente PGOU.

En parcelas de superficie superior a 1.500 m² será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación un Estudio de Detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano y, en su caso, con la edificación colindante.

En dicho caso deberá garantizarse, mediante el Estudio de detalle, la accesibilidad solar en el Arco Solar I.⁽¹⁾

En el caso de parcelas que formen parte de manzanas cerradas ordenadas como tal en el correspondiente planeamiento y proyecto de compensación, deberá presentarse con carácter previo a la solicitud de la primera licencia de obras de la manzana, una propuesta de ordenación del conjunto de la manzana, donde se resuelvan alineaciones interiores, rasantes, alturas y escalonamientos, alineaciones de áticos, cubiertas homogéneas y alturas comunes de cornisas y petos.

En este caso deberá garantizarse, la accesibilidad solar en el Arco Solar I.⁽¹⁾

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 compatible 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 de huecos en planta baja que permitan desarrollar estrategias de ventilación y evacuación de calor de patio de manzana debidamente justificadas en proyecto.

En los casos en que se admita una ocupación del 100% en planta baja para usos no residenciales, los criterios del apartado anterior serán de aplicación a los patios situados en planta primera.⁽¹⁾

2. Edificabilidad neta.

La superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo, y en las ordenanzas generales de edificación.

No obstante la edificabilidad máxima, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, no será superior a la que se refleja en el siguiente cuadro, excepto en los supuestos en los que se permite ocupación del 100% en todas las plantas, descritos en el apartado 5.

Núm. de plantas	Edificabilidad m ² t/m ² s
PB+2	2,50
PB+3	3,25
PB+4	4,00
PB+5	4,75
PB+6	5,50

En parcelas donde se permite la ocupación del 100% de cada planta, el techo máximo no superará la cifra resultante de aplicar dicho porcentaje a la superficie del solar neto.

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

3. Alineaciones.

La fachada de edificación deberá coincidir con la alineación del vial. No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial en cualquiera de los siguientes casos:

3.1. En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el parámetro retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a 3 metros y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25 metros.

3.2. Se permiten retranqueos a lo largo de las fachadas en Plantas Altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a 5 metros y no podrá realizarse en las esquinas del edificio.

3.3. Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus plantas un máximo de 5 metros desde la alineación del vial.

3.4. Las plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente, pero con un mínimo de 3,00 metros desde alineación de PB para formación de pérgolas o similares, siempre que la medianería que de tal proceder pudiera derivarse sea cubierta con elementos vegetales u otro tipo de ocultación que la equipare a un tratamiento de fachada.

4. Profundidad máxima edificable.

En determinados Planes Especiales de Reforma Interior, o Estudios de Detalle dentro del ámbito de la presente zona, se fijarán en cada caso unas alineaciones interiores o profundidad máxima edificable.

En los demás casos, cuando este parámetro no venga expresamente fijado, se entenderá libre, con la única condición de que la ocupación del edificio en planta no podrá rebasar los límites que se establecen en el apartado 5 siguiente:

5. Ocupación máxima de parcela.

Con carácter general la superficie construida en plantas altas no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la superficie del solar neto. La ocupación máxima será:

- En planta baja: 100%.

- En planta Alta: 75%.

5.1. Excepcionalmente en parcelas que den fachada a viales opuestos, cuya longitud de fachada sea igual o inferior a 8 metros y su profundidad –igual o inferior a 15 metros– no permita concebir la existencia de un patio de luces de ventilación o de manzana, la ocupación en todas sus plantas podrá ser del 100%.

5.2. En los casos de parcelas en los que se justifique una superficie inferior a 90 m², la ocupación podrá ser del 100% en todas sus plantas.

5.3. Igualmente en parcelas con frente a dos calles formando esquina que tengan una superficie inferior a la mínima o un fondo medio edificable inferior a 8 metros perpendicular a una de las dos fachadas, la ocupación podrá ser del 100% en todas sus plantas.

6. Separación a linderos privados.

La edificación es, en general, medianera, pero si por determinadas circunstancias hubiera de separarse de los linderos privados, la distancia mínima entre estos y el cuerpo de la edificación no será inferior a 2 metros.

En el caso de abrir huecos en dicho cerramiento la dimensión será la del patio de luces o ventilación según la dependencia a la que corresponda el hueco.

En las parcelas situadas en manzanas en la que coexistan edificaciones medianeras y edificaciones exentas, cuando en alguno de los linderos privados, exista alguna edificación exenta, que por sus características y estado de la conservación no sea presumible su próxima sustitución, la edificación que se proyecte podrá retranquearse al lindero medianero (como mínimo 3 metros) determinándose las condiciones concretas de separación en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de

la parte interesada, y cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados a estas normas, teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

Los parámetros resultantes se tratarán con los materiales propios de las fachadas, pudiéndose abrir huecos en ellos.

En el supuesto anteriormente señalado, y en aquellos otros en que por existir pasajes, calles interiores de acceso, o cualquier otra circunstancia en la que la nueva construcción conforme a las normas generales del PGOU originaría la creación de paredes medianeras no deseables, el Ayuntamiento, de oficio, podrá imponer justificadamente las condiciones de retranqueo expresadas en éste apartado a las construcciones que se pretendan realizar en los solares afectados. En estos casos las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,50 metros, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente.

Artículo 12.5.3. Condiciones de la edificación.

1. Altura máxima y número de plantas.

El número de plantas edificables será el indicado en el plano correspondiente de alineaciones, viniendo las alturas en metros determinadas por la relación del cuadro incluido en este artículo. Dicho número de plantas pretende responder a los criterios generales de altura en función del ancho de vial contenidos en el resto de este apartado, reconociendo situaciones singulares consolidadas.

En los casos no indicados expresamente y a excepción de los que pudieran contemplarse en la normativa específica de los Planeamientos de Desarrollo, el número de plantas edificables vendrá regulado por la anchura de los viales a que el edificio dé fachada conforme a la siguiente relación:

Anchura del vial	Núm. de plantas/alturas máximas edificables	Núm. de plantas mínimas obligatorias
Hasta 7 m	PB+2/11,00	B+1
> 7 m hasta 10 m	PB+3/14,60	B+2
> de 10 m hasta 15 m	PB+4/18,20	B+3
> de 15 m hasta 20 m	PB+5/21,80	B+4
> de 20 m	PB+6/25,40	B+5

Estas alturas incluyen a la planta alta superior, aún cuando esta esté retranqueada con respecto a la alineación a fachada.

La correspondencia de altura máxima en metros respecto al número de plantas será para todos los casos la indicada en el cuadro precedente. No obstante, a criterio municipal, cuando la edificación se inserte en tramos de calles en los que exista regularidad evidente en la línea de cornisa, con altura diferente a la expresada en la tabla anterior; podrá mantenerse la altura de las edificaciones colindantes. En estos casos la altura libre de Plantas Altas y Bajas destinadas a vivienda no será inferior a 2,50 metros.

Con objeto de garantizar la accesibilidad solar en el Arco Solar I, la distancia a fachadas opuestas de fachadas situadas en el Arco Solar I se regula de acuerdo a la siguiente tabla:⁽¹⁾

Núm. plantas	Altura reguladora (m)	Distancias mínimas en Arco Solar I (m)
PB	< 4,00	7
PB + 1	< 7,00	12
PB + 2	< 11	19
PB + 3	< 14,2	24
PB + 4	< 17,4	30
PB + 5	< 20,6	35
PB + 6	< 23,7	40

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

2. Tratamiento como ático de la última planta permitida.

2.1. En aquellos casos en los que la última de las plantas permitidas se pretenda realizar bajo cubierta inclinada la planta ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 75% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, excluidos los bordes de los patios, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 4,50 metros de altura.

2.2. Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a 1/2 de las longitudes de las fachadas respectivas.

2.3. También podrá tratarse el ático mediante el retranqueo de los bordes de las cornisas de todas las fachadas, excluidos los bordes de los patios, con una distancia mínima de 3 metros desde alineación de PB, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, etc.

En edificaciones con alineaciones a vial en el eje E-O con desviación acimutal $\pm 20^\circ$ situadas en el Arco Solar III, el retranqueo de las fachadas exteriores del ático tendrá un valor mínimo determinado por la altura de la cara superior de la fachada del ático en dicha orientación multiplicada por 1,7, justificado en proyecto técnico.⁽¹⁾

3. Altura libre mínima obligatoria de planta baja y plantas altas.

Se regulará conforme a lo establecido en el artículo correspondiente de las ordenanzas generales de edificación (artículo 12.2.27 y 12.2.29).

4. Vuelo de cuerpos salientes.

4.1. El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto no podrá exceder de la décima parte del ancho del vial, con un tope máximo en cualquier caso de 1,50 metros.

4.2. En los viales de menos de 8 metros de anchura el límite máximo del vuelo será de 40 centímetros, y no se permitirán cuerpos salientes cerrados.

4.3. Si la edificación da frente a tramos de vía de diferente ancho se aplicará la regla de vuelo máximo correspondiente al ancho de cada vía. Si existiese chaflán se aplicaría en el mismo el vuelo correspondiente al tramo de vía de menor ancho.

4.4. Cuando se establezcan alineaciones interiores de manzana no se permitirán cuerpos salientes.

4.5. Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en el artículo 12.2.18 y 12.2.19 de las presentes Normas.

5. Viviendas interiores.

En edificios en manzanas cerradas, en los que se proyecten viviendas cuyos huecos y/o accesos estén abiertos exclusivamente hacia patios o plazas interiores, a los que deban acceder, según normativa vigente, los vehículos del servicio de extinción de incendios y salvamento; tanto las plazas o patios, como los accesos antes citados, cumplirán lo establecido en Sección SI 5 del Código Técnico de la Edificación y/o normativa vigente en esta materia.

Si se cumple lo especificado en el párrafo anterior, se podrán proyectar viviendas interiores, es decir, aquellas cuyas estancias y dependencias se abren sólo a patios de luces, siempre que estos cumplan con la condición de poder inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o mayor a 1/2 de la altura total del edificio, con un mínimo de 6 metros.

Dichos patios serán obligatorios en todas las plantas, incluida la planta baja.

En cualquier caso el recorrido desde el patio al que ventilen viviendas interiores al espacio de maniobra definido en DB SI 5 apartado 1.2 será inferior a 30 metros y se realizará por zonas comunes con acceso directo desde el vial público.

Solo podrán ventilar e iluminar a través de patio de manzana alojamientos completos cuando las dimensiones de pa-

tios sean superiores a 350 m² (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándose interiores y admitiéndose como tales cuando se justifique la accesibilidad solar en Arco Solar I, así como un adecuado movimiento interior del aire en proyecto.⁽¹⁾

Artículo 12.5.4. Condiciones de uso.

Solo se admiten los usos siguientes:

1. Uso pormenorizado: Residencial.
2. Usos compatibles: Terciario, excepto instalaciones de hostelería con actividad musical, según el artículo 6.4.4 de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3.º y 4.º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, uso productivo en plantas bajas, según regulación especificada en artículo 6.3.3 de este PGOU, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

3. Usos alternativos: Terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4 de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3.º y 4.º del Título VI del PGOU. Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios) y aparcamientos.

CAPÍTULO SEXTO

ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA (OA)

Artículo 12.6.1. Definición y objetivos.

Comprende aquellos sectores de Suelo Urbano y zonas de extensión procedentes del planeamiento parcial, en su mayor parte consolidadas y con su edificabilidad agotada, urbanizados mediante ordenación abierta de edificios o polígonos de vivienda plurifamiliar en altura, generalmente en bloques aislados, dando lugar a elevadas densidades sobre sus respectivos ámbitos de implantación.

La Ordenanza reconoce como situaciones de hecho las ordenaciones abiertas de vivienda plurifamiliar ejecutadas en las últimas décadas y consolida con dicha calificación las piezas de suelo aún vacantes que no hayan sido ya directa y previamente detraídas por el Plan para subsanar déficit del equipamiento colectivo.

El objetivo principal de la Ordenanza es, aún reconociendo el modelo de ocupación existente, reconducir el perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre estos y las viviendas.

Artículo 12.6.2. Definición de subzonas.

La zona abarcada por las presentes Normas de Ordenación Abierta se divide a su vez en las siguientes Subzonas: OA-1 y OA-2.

Artículo 12.6.3. Condiciones de la Ordenación para la Subzona OA-1.

1. Parcelación.

La parcela mínima edificable será de 400 m², estableciéndose la condición morfológica adicional de poder inscribir en el interior de la misma un círculo de 15 metros de diámetro.

Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela.

En todo caso será precisa la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil metros cuadrados.

2. Edificabilidad neta.

Será de 2,20 m²t/m²s.

3. Ocupación máxima de parcela.

Para ocupaciones no predeterminadas por el propio Plan General, mediante condiciones reflejadas en las fichas de sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, se establece el porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta de 65% de su superficie en todas las plantas del edificio.

No se permitirán viviendas interiores.

4. Altura edificable, separación a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación.

Para alturas de edificación no predeterminadas por el propio Plan General, mediante condiciones reflejadas en planos o en las fichas de sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, la altura edificable sobre rasante del terreno quedará establecida como resultado de distribuir sobre la parcela la superficie de techo edificado teniendo en cuenta las condiciones de ocupación expresadas en el apartado 3 de este artículo así como las de separaciones mínimas a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación que a continuación se expresan:

4.1. Separación a vial.

El número máximo de plantas permitido en una parcela en función de la distancia de la edificación, en toda su altura; al eje del vial o viales a que dé fachada queda establecido en el cuadro siguiente:

Núm. de plantas	Distancia mínima al eje del vial	Altura máxima
PB	6 metros	4,20 metros
PB+1	6 metros	8,00 metros
PB+2	6 metros	11,50 metros
PB+3	6 metros	14,60 metros
PB+4	7,50 metros	18,20 metros
PB+5	10 metros	21,80 metros
PB+6	12,50 metros	25,40 metros

En casos excepcionales, para mayores distancias al eje del vial se podrán disponer mayores alturas de las indicadas, discrecionalmente por el Ayuntamiento, mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle. Dichas alturas procurarán atenerse a la proporción resultante de la tabla anterior.

No obstante para garantizar la tipología de edificación exenta se establece una distancia mínima a vial público de 3 metros.

Con objeto de garantizar la accesibilidad solar en el Arco Solar I, la distancia a fachadas opuestas de fachadas situadas en el Arco Solar I se regula de acuerdo a la siguiente tabla:⁽¹⁾

Núm. plantas	Altura reguladora (m)	Distancias mínimas en Arco Solar I (m)
PB	< 4,20	7
PB + 1	< 7,50	13
PB + 2	< 10,50	18
PB + 3	< 13,60	23
PB + 4	< 16,70	28,5
PB + 5	< 19,80	34
PB + 6	< 22,90	39

4.2. Separación a linderos privados.

La separación a linderos privados será de 1/4 de la altura total del edificio. Las plantas bajas pueden adosarse a linderos privados siempre que no se generen nuevas medianerías vistas, no obstante, en caso de separarse de estos lo harán a una distancia mínima de 3 metros.

La diferencia de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes no deberá ser

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

superior a 1,50 metros, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente.

Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinados en cada caso por el Ayuntamiento –previa propuesta o petición de la parte interesada–, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

4.3. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

La separación mínima entre fachadas será de 1/2 de la altura del edificio más alto.

4.4. Se regula normalmente la separación a linderos y entre edificios de una misma parcela, en función de la altura del edificio. En el caso de proyectarse áticos, estos contabilizan para aplicar la regla correspondiente a la separación a linderos en función del Arco Solar en el que se sitúen:⁽¹⁾

a) En los Arcos Solares I, II y IV la altura para dicha separación será medida desde la cota de referencia hasta la coronación del último forjado a excepción del ático.

b) En el Arco Solar III la altura para dicha separación será medida desde la cota de referencia hasta la coronación de la fachada de ático, a excepción de plantas de ático cuyo retranqueo sea superior a 4,50 m, con objeto de garantizar la accesibilidad solar a edificios enfrentados a éstos y situados en el Arco Solar I.

Se establece una separación mínima a linderos públicos de 1/3 de la altura del edificio, debiendo garantizarse para fachadas situadas en los Arcos Solares I y III las siguientes distancias mínimas a fachada opuesta debidamente justificadas en Proyecto técnico, considerando como altura reguladora la correspondiente a la fachada situada en el Arco Solar III: ⁽¹⁾

Núm. de plantas	Distancia a fachada opuesta (m)
PB + 1	13
PB + 2	18
PB + 3	23
PB + 4	28,5
PB + 5	34
PB + 6	39

5. Vuelos de cuerpos salientes:

Sobre los espacios públicos, el vuelo máximo de cuerpos salientes, medidos normalmente al plano de la alineación a vial, no podrá exceder de 1,50 metros. En todo caso no podrá exceder de 1/10 del ancho del vial.

En el interior de la parcela se permite todo tipo de vuelos, respetando las alineaciones a linderos y el porcentaje de ocupación.

6. Ordenanzas de vallas.

6.1. Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 metros de altura máxima. Salvo lo dispuesto en artículo 12.2.7.

6.2. Parcelas edificadas.

a) Vallas alineadas a vial. Sé realizará hasta 1,00 metro de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 metros sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación

a vial. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. Dicha altura de valla afectará igualmente a los setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

c) En los casos de uso público de los espacios no ocupados por la edificación o que por cualquier circunstancia pasara a serlo, normalmente no se vallará, sino que se urbanizará tal espacio adecuadamente a su uso público.

Cuando se proyecten locales comerciales en planta baja y estos no tengan acceso directo a vía pública; deberá garantizarse el uso público de los espacios perimetrales por los que se acceda a dichos locales (aun cuando estos tengan carácter privado), tanto en el correspondiente planeamiento de desarrollo y/o proyecto de edificación, como en la escritura de obra nueva y división horizontal que se otorgue.

Artículo 12.6.4. Condiciones de la Ordenación y Edificación para la Subzona OA-2.

1. Parcelación.

La parcela será la resultante del trazado de alineaciones, con las siguientes condiciones mínimas:

- Superficie mínima: 300 m².
- Longitud mínima de fachada de vial: 7 metros.
- Fondo mínimo de parcela: 9 metros.

Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas del Suelo Urbano de superficie inferior a 120 m² encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelario que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que se tenga constancia de la existencia de dicha parcela con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1983.

Las parcelas mayores de 120 m² e inferiores a 300 m² podrán edificarse si se cumple lo dispuesto en la disposición transitoria segunda del presente PGOU.

2. Edificabilidad neta.

No se establece para esta subzona índice de edificabilidad neta específica, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las normas de composición del edificio expresadas en el presente artículo.

3. Ocupación de parcelas, alineaciones y patios.

La superficie construida en cada planta no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la huella delimitada por las alineaciones reflejadas en los planos. En el caso de realizarse vuelos sobre la vía pública, su superficie computará a los efectos del cálculo de la ocupación máxima permitida.

La ocupación máxima será:

- En planta baja: 100%.
- En plantas altas: 90%.

Se establecen en determinados casos alineaciones interiores para la edificación, debiendo, en cualquier caso, ser respetadas éstas así como las separaciones mínimas a linderos privados definidos en este artículo.

No obstante los porcentajes de ocupación establecidos, de ser necesaria la existencia de patios de mayores dimensiones, éstos cumplirán con las condiciones mínimas establecidas en la normativa correspondiente. No se admitirán soluciones que propongan viviendas interiores.

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

4. Altura edificable.

Para alturas de edificación no predeterminadas por el propio Plan General, mediante condiciones reflejadas en las fichas de sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable; el número de plantas edificables será el indicado en el plano correspondiente (plano de alineaciones), viniendo las alturas en metros determinadas por la relación del cuadro del artículo 12.6.3.4. Dicho número de plantas pretende responder a los criterios generales de altura en función de la distancia del eje del vial contenidos en el resto de este apartado, reconociendo situaciones singulares consolidadas.

En los casos no indicados expresamente, y a excepción de los que pudieran contemplarse en la normativa específica de los Planes de Desarrollo, el número de plantas edificables vendrá regulados por la relación de alturas y distancias de la edificación a eje de vial del artículo 12.6.3.4 separaciones a linderos y entre unidades de edificación.

5. Separación a linderos privados y entre unidades de edificación.

En aquellos casos en que por la estructura propia de la parcelación existente fuera necesario aplicar tales parámetros, se regirán por las prescripciones especificadas en los apartados 4.2, 4.3 y 4.4 del artículo 12.6.3.4 precedente.

6. Vuelos de cuerpos salientes.

Sobre los espacios públicos, el vuelo máximo de cuerpos salientes, medidos normalmente al plano de la alineación a vial, no podrá exceder de 1,50 metros, con la limitación además de 1/10 del ancho del vial.

En el interior de la parcela se permite todo tipo de vuelos, respetando las separaciones a linderos.

Artículo 12.6.5. Condiciones de uso.

Solo se admiten los siguientes usos:

1. Uso pomenorizado: Residencial.

2. Usos compatibles: Terciario, excepto instalaciones de hostelería con actividad musical, según el artículo 6.4.4 de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3.º y 4.º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, uso productivo en plantas bajas, según regulación especificada en artículo 6.3.3 de este PGOU, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

3. Usos alternativos: Terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4 de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3.º y 4.º del Título VI del PGOU. Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios) y aparcamientos.

CAPÍTULO SÉPTIMO

ZONA DE CIUDAD JARDÍN (CJ)

Artículo 12.7.1. Definición y objetivos.

Bajo esta denominación se designan zonas ocupadas por conjuntos residenciales de baja o media densidad, con vivienda unifamiliar o plurifamiliar extensiva, de procedencia diversa: En unos casos se trata de la evolución, por densificación y cambio de la tipología edificatoria, de primitivas urbanizaciones turísticas o de colonias de hoteles situadas en el "extrarradio" de la capital, hoy absorbida por el crecimiento urbano. En otro caso se trata de conjuntos que, casi intactos, proceden del desarrollo o adaptación local de las ideas de la "Ciudad Jardín".

El elemento común es su carácter mixto, de viviendas unifamiliares o plurifamiliares, con edificios extensos que, en su conjunto, ocupan menos suelo que los edificios de los sectores de ordenación plurifamiliar abierta, permitiendo la existencia de grandes espacios libres privados cuyo ajardinamiento imprime a estas zonas su carácter más significativo.

Teniendo siempre presente las características y condiciones tipológicas dominantes de cada conjunto, la Ordenanza tenderá en la mayoría de los casos a devolverles su carácter primigenio, especialmente en lo que se refiere al tipo y uso, posibilitando el ligero aumento de densidad e intensidad urbana que, sin variar sus condiciones de calidad ambiental, sea lógico reconocer, dada la nueva situación de centralidad que ahora ocupan a la condición más periférica de su origen.

Artículo 12.7.2. Definición de Subzonas.

La zona abarcada por las presentes Normas de Ciudad Jardín se divide a su vez en las siguientes Subzonas, atendiendo a sus distintos grados de densificación y variantes tipológicos: CJ-1, CJ-2, CJ-3 y CJ-4.

Artículo 12.7.3. Condiciones de la Ordenación y la Edificación.

1. Edificabilidad neta.

Subzona	Índice de edificabilidad neta
CJ-1, CJ-1a	0,66 m ² /m ² s
CJ-2, CJ-2a	0,83 m ² /m ² s
CJ-3	1,16 m ² /m ² s
CJ-4	1,50 m ² /m ² s

2. Parcelación.

La parcelación edificable para las distintas Subzonas se regula del modo siguiente:

Subzona	Parcela mínima (m ²)
CJ-1	300
CJ-1 ^a	500
CJ-2	300
CJ-2 ^a	500
CJ-3	300
CJ-4	500

3. Altura edificable y ocupación de suelo.

Para cada una de las diferentes Subzonas establecidas a efectos de edificabilidad, la altura y ocupación, en la presente Ordenanza son:

Subzona	Altura máxima	Ocupación máxima
CJ-1	PB+2	45%
CJ-1 ^a	PB+1	45%
CJ-2	PB+3	45%
CJ-2a	PB+2	45%
CJ-3	PB+3	50%
CJ-4	PB+4	50%

En la subzona CJ-1, exclusivamente, se podrá reducir la altura máxima a PB+1, según criterio municipal en aquellas zonas consolidadas por la edificación con dicha altura.

No se permitirán viviendas interiores.

La correspondencia entre el número de plantas y la altura máxima, expresada en metros, se regula mediante la siguiente relación:

Altura máxima	Núm. de plantas
Hasta 4,20	PB
Hasta 7,50	PB+1
Hasta 10,50	PB+2
Hasta 13,60	PB+3
Hasta 16,70	PB+4

4. Separación a linderos públicos.

La separación del edificio a los linderos públicos para todas las Subzonas vendrá dada por la siguiente relación:

Altura	Distancia a lindero público
PB+1	3 metros
PB+2	3 metros
PB+3	4 metros
PB+4	5 metros

Se exceptúan de esta condición en los casos siguientes:

4.1. Las parcelas que den fachada a viales estructurantes de los Planes Parciales, cuya alineación a vial es obligatoria.

4.2. En parcelas situadas en manzanas cuya fachada o fachadas se hubieran edificado en más del 50% de su longitud con anterioridad a la aprobación del Plan de 1997, con edificios alineados a vial, los edificios que se construyan podrán mantener dicha alineación.

4.3. En zonas de pendiente acusada del Suelo Urbano, y previa propuesta al Ayuntamiento, podrá disponerse la edificación en los mismos términos que se establecen en el artículo 12.2.26 sobre Normas de Edificación "en ladera" con muros e instalaciones complementarias alineadas, debiendo cumplirse simultáneamente el resto de los parámetros reguladores.

4.4. Con objeto de garantizar la accesibilidad solar en el Arco Solar I, la distancia a fachadas opuestas de fachadas situadas en el Arco Solar I se regula de acuerdo a la siguiente tabla:⁽¹⁾

Núm. plantas	Altura reguladora (m)	Distancias mínimas en Arco Solar I (m)
PB	< 4,2	7
PB + 1	< 7,5	13
PB + 2	< 10,5	18
PB + 3	< 13,6	23
PB + 4	< 16,7	28,5

5. Separación a linderos privados.

En todas las Subzonas, la separación a linderos privados será como mínimo de 1/2 de la altura en cada punto del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros.

Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente colindante que no esté fuera de ordenación y que por su estado de conservación y antigüedad no sea previsible su sustitución, podrá admitirse el adosamiento de la nueva edificación, sin que puedan crearse nuevas medianerías vistas. En cualquier caso, las condiciones concretas de edificación, en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de la parte, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

Se regula normalmente la separación a linderos y entre edificios de una misma parcela, en función de la altura del edificio. En el caso de proyectarse áticos, estos contabilizan para aplicar la regla correspondiente a la separación a linderos en función del Arco Solar en el que se sitúen:⁽¹⁾

a) En los Arcos Solares I, II y IV la altura para dicha separación será cedida desde la cota de referencia hasta la coronación del último forjado a excepción del ático.

b) En el Arco Solar III la altura para dicha separación será medida desde la cota de referencia hasta la coronación de la fachada de ático, a excepción de plantas de ático cuyo retranqueo

sea superior a 4,50 m, con objeto de garantizar la accesibilidad solar a edificios enfrentados a éstos y situados en el Arco Solar I.

Se establece una separación mínima a linderos públicos de 1/3 de la altura del edificio, debiendo garantizarse para fachadas situadas en los Arcos Solares I y III las siguientes distancias mínimas a fachada opuesta debidamente justificadas en Proyecto técnico, considerando como altura reguladora la correspondiente a la fachada situada en el Arco Solar III:⁽¹⁾

Núm. de plantas	Distancia a fachada opuesta (m)
PB + 1	13
PB + 2	18
PB + 3	23
PB + 4	28,5

6. Disposición del volumen edificable.

El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela; la limitación sólo vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación aplicables a la Zona.

Respetando las separaciones a linderos y el porcentaje de ocupación, podrán establecerse en el interior de la parcela todo tipo de vuelos de cuerpos salientes

En los casos en que se alineen a vial, según el apartado 4, los vuelos serán como máximo de 1,50 metros. En todo caso no podrá exceder de 1/10 del ancho del vial.

7. Ordenanzas de valla.

7.1. Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 metros de altura. Salvo lo dispuesto en artículo 12.2.7

7.2. Parcelas edificadas.

a) Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1,00 metro de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 metros sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. Dicha altura de valla afectará igualmente a los setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

8. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

En todas las Subzonas, la separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela será, como mínimo, igual a la altura de la edificación mayor.

Artículo 12.7.4. Condiciones de uso.

Solo se admiten los usos siguientes:

1. Uso pormenorizado: Residencial.

2. Usos compatibles: Terciario, excepto instalaciones de hostelería con actividad musical, según el artículo 6.4.4 de

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3.º y 4.º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, uso productivo en plantas bajas, según regulación especificada en artículo 6.3.3 de este PGOU y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

3. Usos alternativos: Terciario, excepto instalaciones de hostelería con actividad musical, según el artículo 6.4.4 de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3.º y 4.º del Título VI del PGOU. Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios) y aparcamientos.

Artículo 12.7.5. Condiciones particulares de estética.

El espacio de separación a lindero público, en todo caso, y un total del 20% de la superficie de parcela como espacio unitario, donde pueda inscribirse un círculo de diámetro mínimo igual a la separación a lindero público de la subzona correspondiente, se tratará como área libre con tratamiento de jardín, u otro alternativo, (no vial o aparcamiento) de cuidada urbanización que deberá justificarse en el proyecto por el que se solicita licencia de obras y estar concluido a la obtención de la 1.ª ocupación.

CAPÍTULO OCTAVO

ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)

Artículo 12.8.1. Definición.

Comprende las áreas de trama urbana tradicional o de urbanizaciones, que han desarrollado con edificación aislada de viviendas unifamiliares, cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología.

Artículo 12.8.2. Definición de Subzonas.

Se establecen cinco Subzonas, tituladas UAS-1, UAS-2, UAS-3, UAS-4 y UAS-5, diferenciadas por sus condiciones de intensidad y edificación.

Artículo 12.8.3. Condiciones de Ordenación.

1. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, es, para cada una de las Subzonas:

Subzona	Edificabilidad m ² t/m ² s
UAS-1	0,60
UAS-2	0,37
UAS-3	0,30
UAS-4	0,25
UAS-5	0,20

2. Parcela mínima.

2.1. Superficie mínima de parcela:

Subzona	Parcela mínima (m ²)
UAS-1	200
UAS-2	350
UAS-3	600
UAS-4	800
UAS-5	1.500

2.2. Fachada mínima admisible de parcela:

Subzona	Fachada mínima
UAS-1	8 metros
UAS-2	10 metros
UAS-3	10 metros
UAS-4	15 metros
UAS-5	15 metros

2.3. Exclusivamente en la Subzona UAS-1, si existiesen parcelas dentro del Suelo Urbano delimitado, edificadas o vacantes con anterioridad a la aprobación inicial del PGOU de 1997, cuya superficie fuese inferior a la mínima admisible de 200 m², se les aplicarán las siguientes condiciones excepcionales:

a) La parcela mínima edificable será de 100 m².

b) Si la longitud de fachada es inferior a los 9 metros, se podrá edificar entre medianerías, previo acuerdo mutuo entre colindantes.

c) La ocupación máxima admisible será del 60%.

2.4. En el resto de subzonas se exceptúan de cumplir las normas dimensionales mínimas de parcela, cuando se tenga constancia en documento apropiado de la existencia de la parcela con sus dimensiones con anterioridad a la aprobación del PGOU de 1983.

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada Subzona.

Subzona	Ocupación
UAS-1	50%
UAS-2	40%
UAS-3	30%
UAS-4	25%
UAS-5	20%

4. Disposición de la superficie edificable.

4.1. La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se dispondrá, con carácter general, en única edificación principal por parcela, aún en el caso de vivienda bifamiliar.

4.2. No obstante, en casos excepcionales, donde por existencia de arbolado, condiciones topográficas u otras circunstancias se impida o dificulte la implantación de la edificación según la norma general, se podrán desarrollar, según criterio municipal, conjuntos de viviendas Unifamiliares Adosadas (UAD), tramitadas mediante Estudio de Detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza UAS, para la correspondiente Subzona.

La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas Subzonas:

Subzona	Parcela
UAS-1	2.000 m ²
UAS-2	4.000 m ²
UAS-3	6.000 m ²
UAS-4	8.000 m ²
UAS-5	20.000 m ²

Ello se permite expresamente siempre que no se sobrepasen los parámetros establecidos para cada una de las Subzonas de UAS o tipología de UAD escogida. El ámbito de la parcela total deberá tener carácter mancomunado y no segregable, condición que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

Artículo 12.8.4. Condiciones de la Edificación.

1. Separación a linderos públicos.

La separación mínima de la Edificación al lindero de la parcela que da frente al vial será para cada Subzona la siguiente:

Subzona	Separación mínima
UAS-1	2 metros
UAS-2	3 metros
UAS-3	3 metros
UAS-4	4 metros
UAS-5	6 metros

En los casos de terrenos con pendiente superior al 50%, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza, así como lo dispuesto en la Normativa de edificación en ladera.

En el establecimiento de valores mínimos de separación deberá considerarse, en aquellas fachadas situadas en los Arcos Solares I y III, el cumplimiento de distancia mínima entre fachadas de edificación mayor o igual a 12 metros.⁽¹⁾

2. Separación a linderos privados.

La separación mínima a los demás linderos se regulará en los mismos términos que el apartado anterior.

Se permiten las siguientes variantes:

2.1. Se permiten adosarse en el lindero dos viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianerías.

2.2. Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente colindante que no esté fuera de ordenación y que por su estado de conservación y antigüedad no sea previsible su sustitución podrá admitirse el adosamiento de la nueva edificación, sin que puedan crearse nuevas paredes medianeras vistas. En cualquier caso las condiciones concretas de edificación en lo que se refiera a la separación a linderos de los cuerpos edificados quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta del interesado y teniendo siempre en cuenta una adecuada recomposición urbana.

Las separaciones de la edificación a linderos privados será variable en función de la orientación de las fachadas. En fachadas situadas en los Arcos Solares II, y IV será de 3 metros como mínimo.⁽¹⁾

En fachadas situadas en los Arcos Solares I y III deberán cumplirse las 2 siguientes condiciones:

La separación mínima a lindero privado deberá ser mayor o igual a 6 metros.

La separación entre fachada situada en Arco Solar I y valla medianera deberá ser mayor o igual a 1,7 veces la distancia de la cota de rasante del terreno a cara superior de elemento opaco de medianera.⁽¹⁾

3. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las Subzonas, la altura máxima permitida será PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos, de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 12.2.24 y 12.2.25.2 de las presentes Normas.

No obstante, dentro de la altura máxima de cumbre, podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vividero de cubierta inclinada, y cuyo techo edificable contará a partir de 2,00 metros de altura contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

En cubiertas con ocupación estancial bajo cubierta (áticos vivideros) deberá garantizarse la iluminación y ventilación de dichos espacios mediante lucernarios cuyo factor solar modificado se sitúe dentro de los límites marcados por el Código Técnico de la edificación para la zona climática (0,29), garantizándose asimismo mecanismos de evacuación de calor de los mismos mediante efecto chimenea.⁽¹⁾

La pendiente que permite que la cubierta inclinada no actúe como obstrucción en el Arco Solar 1 es del 35% (relación 1/1,7) por lo que no deben utilizarse cubiertas con cumbre en el eje E-O con desviación acimutal $\pm 20^\circ$ con inclinación mayor al 34%, ya que actuarían como obstrucción solar. En el caso de que se supere esta pendiente, deberá considerarse la altura de la cumbre sumada a la altura máxima reguladora de la ordenanza para el cómputo de la distancia a fachada opuesta en Arco Solar I.⁽¹⁾

4. Altura libre de plantas.

Para todas las Subzonas, la altura libre de plantas bajas y plantas altas no será inferior a 2,70 metros.

5. Sótano.

Se admite en todas las Subzonas la edificación en planta de sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en el artículo 12.2.28 de estas Normas.

6. Vuelos de cuerpos salientes:

Respetando las separaciones a linderos podrán establecerse todo tipo de vuelos de cuerpos salientes en el interior de la parcela.

7. Ordenanza de valla.

7.1. Solar sin edificar. Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 metros de altura. Salvo lo dispuesto en artículo 12.2.7.

7.2. Parcelas edificadas:

a) Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1,00 metro de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 metros sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. Dicha altura de valla afectará igualmente a los setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

Se permitirá igualmente la existencia de vallado medianero no opaco, e incluso la eliminación parcial o completa del mismo, siempre y cuando para ambos casos se justifique acuerdo notarial entre colindantes.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

Artículo 12.8.5. Condiciones de uso.

Solo se admiten los usos siguientes:

1. Uso pormenorizado: Residencial, en sus variantes unifamiliar y bifamiliar con las limitaciones reflejadas en el Título VI.

2. Usos compatibles: Terciario, excepto instalaciones de hostelería con actividad musical, según el artículo 6.4.4 de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3.º y 4.º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

3. Usos alternativos: Terciario, excepto instalaciones de hostelería con actividad musical, según el artículo 6.4.4 de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3.º y 4.º del Título VI del PGOU. Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios) y aparcamientos.

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

CAPÍTULO NOVENO

ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)

Artículo 12.9.1. Definición.

Comprende las áreas que se han desarrollado con edificación residencial unifamiliar, cuya morfología está caracterizada por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, bien con viviendas aisladas o bien con viviendas adosadas, pero donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental en la mayoría de los casos. En estas áreas el proceso de edificación debe ser mantenido, o en su caso reconducido, en ordenación adosada a fin de que, manteniéndose la relación entre parcelas y viviendas, se consigan ordenaciones claramente referidas a las calles y acordes con la topografía de las zonas.

Artículo 12.9.2. Definición de Subzonas.

Se establecen dos Subzonas, UAD-1 y UAD-2, diferenciadas por sus condiciones de intensidad, edificación y uso.

La Subzona UAD-1 comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su mayor intensidad y parcelación más pequeña.

La Subzona UAD-2 comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su grado más bajo de intensidad y una parcelación de mayor superficie unitaria.

Artículo 12.9.3. Condiciones de Ordenación.

1. Parcela mínima.

1.1. Superficie mínima admisible de parcela:

Subzona UAD-1: 100 m².

Subzona UAD-2: 210 m².

1.2. Fachada mínima admisible de parcela:

Subzona UAD-1: 5,50 metros.

Subzona UAD-2: 7,0 metros.

1.3. Se exceptúan de cumplir tales normas dimensionales mínimas de parcela, cuando se tenga constancia por documento apropiado de la existencia de la parcela con sus dimensiones, con anterioridad a la aprobación del PGOU de 1983.

2. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será para cada Subzona;

Subzona UAD-1: 60%.

Subzona UAD-2: 45%.

3. Edificabilidad neta.

Subzona UAD-1: 1,16 m²t/m²s.

Subzona UAD-2: 0,52 m²t/m²s.

Artículo 12.9.4. Condiciones de la Edificación.

1. Ordenanza de valla.

1.1. Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 metros de altura. Salvo lo dispuesto en artículo 12.2.7.

1.2. Parcelas edificadas:

a) Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 metro de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 metros sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos

colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. Dicha altura de valla afectará igualmente a los setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

2. Retranqueo de fachada.

2.1. Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

2.2. La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle las siguientes distancias para cada Subzona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle:

Subzona UAD-1: 3 metros.

Subzona UAD-2: 4 metros.

En conjuntos edificatorios de varias unidades, estas distancias podrán tener el carácter de mínimas, siempre teniendo como objetivo el logro de una adecuada composición urbana y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Esta misma separación será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

2.3. En las parcelas de pendiente mayor del 50%, los edificios proyectados con la Ordenanza UAD podrán disponerse conforme a las "Normas de Edificación en ladera" de las presentes Normas.

3. Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación de la valla a vial, será para cada Subzona:

Subzona UAD-1: 15 metros.

Subzona UAD-2: 20 metros.

4. Separación al lindero de fondo de parcela.

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela los siguientes valores mínimos para cada Subzona:

Subzona UAD-1: 3 metros.

Subzona UAD-2: 5 metros.

Siempre que la parcela linde lateralmente con otros terrenos con una calificación que exija separación a linderos las separaciones de la edificación a linderos privados será variable en función de la orientación de las fachadas. En fachadas situadas en los Arcos Solares II y IV será de 3 metros como mínimo.⁽¹⁾

En fachadas situadas en los Arcos Solares I y III deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) La separación mínima a lindero privado deberá ser mayor o igual a 6 metros.

b) La separación entre fachada situada en Arco Solar I y valla medianera deberá ser mayor o igual a 1,7 veces la distancia de la cota de rasante del terreno a cara superior de elemento opaco de medianera.

En lo que respecta al fondo de la parcela, las líneas de fachada situadas en los Arcos Solares II y IV se separarán del lindero:

a) UAD-1: 3 metros.

b) UAD-2: 5 metros.

Las líneas de fachada situadas en los Arcos Solares I y III se separarán del lindero de fondo de la parcela:

a) UAD-1: 5 metros.

b) UAD-2: 6 metros⁽¹⁾.

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

5. Altura máxima y número de plantas.

Para todas las Subzonas, la altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura, medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 12.2.24 y 12.2.25.2 de las presentes Normas.

No obstante dentro de una altura máxima de cubierta, podrá disponerse además de las plantas permitidas un ático vividero de cubierta inclinada, y cuyo techo edificable contará a partir de 2,00 metros libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

En cubiertas con ocupación estancial bajo cubierta (áticos vivideros) deberá garantizarse la iluminación y ventilación de dichos espacios mediante lucernarios cuyo factor solar modificado se sitúe dentro de los límites marcados por el Código Técnico de la Edificación para la zona climática (0,29), garantizándose asimismo mecanismos de evacuación de calor de los mismos mediante efecto chimenea.⁽¹⁾

La pendiente que permite que la cubierta inclinada no actúe como obstrucción en el Arco Solar 1 es del 35% (relación 1/1,7) por lo que no deben utilizarse cubiertas con cubierta en el eje E-O con desviación acimutal $\pm 20^\circ$ con inclinación mayor al 34%, ya que actuarían como obstrucción solar. En el caso de que se supere esta pendiente, deberá considerarse la altura de la cubierta sumada a la altura máxima reguladora de la ordenanza para el cómputo de la distancia a fachada opuesta en Arco Solar I.⁽¹⁾

6. Altura libre de plantas.

Para todas las Subzonas de altura libre de plantas altas y plantas bajas no será inferior a 2,70 metros.

7. Sótano.

Se admite en todas las Subzonas la edificación en planta de sótano para los usos y las especificaciones contenidas en el artículo 12.2.28 de estas Normas.

8. Como criterio general no se podrán edificar conjuntos de viviendas adosadas con una longitud mayor de 50 metros. En caso de parcelas con mayor fachada deberá fraccionarse la edificación dejando entre conjuntos una distancia igual o superior al doble de la correspondiente, para cada Subzona, de separación a lindero público. Para cumplir estos objetivos las alineaciones fijarán en los tramos de calles, los conjuntos máximos y sus separaciones. Así mismo, las ordenaciones de volúmenes de los Planes fijarán los conjuntos máximos en base a las condiciones topográficas o de otro tipo, justificadamente.

9. Vuelos de cuerpos salientes.

Sobre la alineación de fachada el vuelo máximo permitido será de 0,60 metros

Artículo 12.9.5. Edificación conjunta de parcelas.

Para las dos Subzonas, en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva Planta cuya superficie total parcelada sea superior a 3.000 m², puedan inscribirse un círculo mínimo de 40 metros de diámetro, no tenga, junto a parcelas contiguas no edificadas una superficie superior a 15.000 m², y puedan demostrarse alguna de las circunstancias siguientes:

1. Morfología parcelaria con insuficiente frente de vial u otra circunstancia morfológica, en la que, la aplicación directa de la Ordenanza UAD suponga una disminución considerable del aprovechamiento otorgado por el PGOU.

2. Características exclusivamente residencial de la zona, en suelos no de ensanche, dando viales no estructurantes. Que, por dicha razón no sea previsible la necesidad de nuevas aperturas de viales públicos.

3. Que por la diferencia de rasantes entre el terreno y los viales circundantes, no permita apoyar la edificación en ellos, o en su caso, de la aplicación de la norma de edificación en

laderas resulte una implantación con excesivos movimientos y obras de contención.

Se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

3.1. Se tramitará mediante Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación, así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.

3.2. El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de parcela mínima cada Subzona, descontando de la superficie bruta los viales privados de nueva apertura.

3.3. El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 metros como mínimo.⁽¹⁾ Las fachadas situadas en los Arcos Solares I y III se separarán entre sí un mínimo de 12 metros para garantizar la accesibilidad solar en fachadas de Arco Solar I.⁽¹⁾

3.4. No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máxima por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo, la edificabilidad y la ocupación de suelo totales resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes, descontados los viales privados de nueva apertura.

La alineación de edificación deberá separarse con una distancia homogénea de los viales privados a que dé frente.

No podrán disponerse conjuntos con una longitud mayor de 50 metros, de igual forma a lo expuesto en el artículo 12.9.4, apartado 8.

3.5. Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo, incluyendo las fachadas mínimas admisibles.

3.6. A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación del conjunto se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, condición que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Estos deberán poder inscribir un círculo mínimo de 20 metros de diámetro.

En el mismo caso del punto anterior, para conjuntos de parcelas superior a 15.000 m², y en aquellas otras de inferior superficie que, por su localización estructurante, sea necesaria la apertura de viales públicos que completan la trama viaria del PGOU, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un PERI, que posibilite dichas aperturas viarias, de ámbito la superficie propuesta, que podrá ampliarse a parcelas no edificadas colindantes. La ordenación en dicho PERI podrá acogerse a las determinaciones del punto anterior.

En los casos cuyo objetivo sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de reparcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en estas Normas.

Artículo 12.9.6. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado: Residencial, en sus variantes Unifamiliar y Bifamiliar con las limitaciones reflejadas en el Título VI.

2. Usos compatibles: Terciario, excepto instalaciones de hostelería con actividad musical, según el artículo 6.4.4 de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3.º y 4.º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

3. Usos alternativos: Terciario, excepto instalaciones de hostelería con actividad musical, según el artículo 6.4.4 de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3.º y 4.º del Título VI del PGOU. Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios) y aparcamientos.

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

CAPÍTULO DÉCIMO

ZONA DE ORDENACIÓN EN COLONIA Y EDIFICACIÓN TRADICIONAL POPULAR (CTP)

Artículo 12.10.1. Definición y objetivos.

Con esta calificación se comprende una serie de conjuntos de vivienda unifamiliar y plurifamiliar, que bajo su diversidad de forma y estilos, presenta una gran similitud en los parámetros de composición interna, lo que permite asimilarlos a un mismo tipo edificatorio que no es otro que el de la vivienda tradicional popular de los núcleos rurales, del cual estos conjuntos son un trasunto a nivel urbano.

Las casas son de una, dos y tres plantas, medianeras, con alineación a vial rigurosa, con alto porcentaje de ocupación de la parcela, dejando un espacio libre para jardín circundante en unos casos, delantero en otros y, en la mayoría de ellos, para un patio trasero de ventilación y servicio.

Por su procedencia, cabe distinguir dichos conjuntos de la manera siguiente:

1. Las llamadas "casas de vivienda " o "casas-mata" con las que se colonizaron los sectores más próximos al casco en el Plan de Ensanche del año 29.
2. Las colonias de vivienda obrera del último tercio del siglo pasado y primero de este, ubicadas en proximidad con los antiguos asentamientos industriales.
3. Los enclaves de arquitectura popular autoconstruida en trance de ser sobrepasados por el crecimiento urbano.
4. Promociones públicas de vivienda exclusivamente unifamiliar.

El objeto básico de las Normas de esta zona es mantener estos sectores en el tejido urbano, reconociéndolos en su individualidad y condiciones diferenciales, propiciando en algunos casos un controlado aumento de volumen edificado que, sin pérdida de sus señas de identidad, ofrezca los necesarios incentivos para la revitalización y el mantenimiento.

Artículo 12.10.2. Definición de subzonas.

Por su grado de densificación y fundamentalmente por su altura edificable, la zona abarcada por las presentes Normas CTP se divide a su vez en dos Subzonas, CTP-1 y CTP-2.

Artículo 12.10.3. Condiciones de la Ordenación.

1. Parcelación.

La parcela mínima se establece con el criterio de permitir albergar en sus límites, un programa mínimo de vivienda unifamiliar, de acuerdo con la Normativa aplicable y con la regulación del uso de vivienda que contiene este Plan.

Según este criterio, para cada una de las Subzonas se fijan las siguientes parcelas mínimas edificables:

Subzona	Parcela mínima	Fachada mínima
CTP-1	70 m ²	4 metros
CTP-2	100 m ²	4 metros

Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas del Suelo Urbano que no cumplan con alguna de las condiciones antedichas y que se encuentren encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima siempre que haya constancia en documento apropiado de dicha parcela con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1983.

En parcelas superiores a 800 m² será necesario realizar, previo al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle, donde se recojan alineaciones exteriores e interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno.

Para aquellas parcelas menores de 800 m² en las cuales, una vez trazada una línea paralela al vial público a 15 metros de profundidad, la superficie que quede tras esa línea sea igual o superior a la mitad de la superficie de la parcela, podrá redactarse igualmente Estudio de Detalle que resuelva los objetivos enumerados en el párrafo anterior.

2. Edificabilidad neta.

En general, la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo, como son Profundidad Edificable y Ocupación Máxima, así como de las ordenanzas generales de edificación. No obstante, no se superarán los índices de edificabilidad que se especifican a continuación, salvo en los supuestos en los que se permite ocupación del 100% en todas las plantas, se establecen los siguientes índices de edificabilidad máxima:

Subzona	Índice de Edificabilidad
CTP-1	1,80 m ² /m ² s
CTP-2	2,60 m ² /m ² s

La edificabilidad máxima de las parcelas en las que sea obligatoria o conveniente la tramitación de Estudio de Detalle, según lo especificado en el artículo anterior, no será superior a la resultante de aplicar el índice de edificabilidad de 1,8 m²/m²s para CTP 1 y 2,6 m²/m²s para CTP 2 en la franja de la parcela delimitada por la Profundidad Máxima Edificable desde vial público de 15 metros, y de aplicar el índice de 0,6 m²/m²s al resto de la parcela.

3. Alineaciones.

La fachada del edificio deberá coincidir con la alineación del vial.

En las colonias de "casas-mata" incluidas dentro de la presente Ordenanza, deberá mantenerse la doble alineación: La calle, con la que habrá de alinearse el cerramiento del jardín, y la vivienda, con la que habrá de alinearse el paramento exterior del edificio. Esta doble alineación será fijada en las alineaciones correspondientes.

4. Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable se fija en 15 metros medidos desde la fachada de la edificación hacia el vial. No obstante, cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente colindante, a profundidad superior a 15 metros que no esté fuera de ordenación y que por su estado de conservación y antigüedad no sea previsible su sustitución, podrá admitirse el adosamiento de la nueva edificación sobrepasando la profundidad de 15 metros, sin que puedan crearse nuevas medianerías vistas, y sin que se imposibilite la configuración de espacios libres interiores de manzana. En cualquier caso, las condiciones concretas de la edificación en lo que se refiere a este parámetro quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición del interesado, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, teniendo como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana. Asimismo, en caso de existencia de doble alineación la profundidad máxima edificable se medirá desde la alineación de fachada de la edificación.

Para los casos en que previa propuesta de edificación se permita sobrepasar la profundidad máxima edificable, la edificabilidad de la parcela no será superior a la que corresponda aplicando la profundidad de 15 metros y los porcentajes de ocupación correspondientes simultáneamente.

5. Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida en planta baja será del 100%.

La ocupación máxima en plantas altas será del 80%. Excepcionalmente, en parcelas que den fachadas a viales opuestos y cuya profundidad sea inferior a 10 metros, la ocu-

pación de todas las Plantas del edificio podrá ser del 100%. La ocupación podrá ser del 100% en todas las plantas, en parcelas menores de 70 m² en las que la dimensión de fachada supere al fondo medio.

Igualmente en parcelas con frente a dos calles formando esquina que tengan una superficie inferior a la mínima o un fondo medio edificable inferior a 8 metros perpendicular a una de las dos fachadas, la ocupación podrá ser del 100% en todas sus plantas.

6. Separación a linderos privados.

La edificación es, en general, medianera, pero si por determinadas circunstancias hubiera de separarse de los linderos privados, la distancia mínima entre estos y el cuerpo de la edificación no será inferior a 2 metros.

En el caso de abrir huecos en dicho cerramiento la dimensión será la del patio de luces o ventilación según la dependencia a la que corresponda el hueco.

La diferencia de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente.

Artículo 12.10.4. Condiciones de la Edificación.

1. Altura edificable.

De acuerdo con la altura edificable la presente ordenanza contempla dos Subzonas:

Subzona	Núm. máximo de plantas	Altura máxima edificable
CTP-1	PB+1	7,50 metros
CTP-2	PB+2	11,00 metros

Medidos de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 12.2.25.1 de las presentes Normas.

2. Vuelo de cuerpos salientes.

El vuelo máximo de cuerpos salientes medidos normalmente al plano de alineación de fachada no podrá exceder de 0,60 metros en los casos de calles de 8 o más metros de ancho o doble alineación, ni de 0,40 metros en el caso de calles de menos de 8 metros y alineadas a vial. En este último caso se prohíben los cuerpos salientes cerrados.

Los balcones volados no necesitarán estar situados a una altura de 3,50 metros respecto al nivel de la calle, pudiendo proyectarse al nivel del forjado de la planta primera.

3. Viviendas interiores.

En edificios en manzanas cerradas, en los que se proyecten viviendas cuyos huecos y/o accesos estén abiertos exclusivamente hacia patios o plazas interiores, a los que deban acceder, según normativa vigente, los vehículos del servicio de extinción de incendios y salvamento; tanto las plazas o patios, como los accesos antes citados, cumplirán lo establecido en Sección SI 5 del Código Técnico de la Edificación y/o normativa vigente en esta materia.

Si se cumple lo especificado en el párrafo anterior, se podrán proyectar viviendas interiores, es decir, aquellas cuyas estancias y dependencias se abren sólo a patios de luces, siempre que estos cumplan con la condición de poder inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o mayor a 1/2 de la altura total del edificio con un mínimo de 5 metros.

Dichos patios serán obligatorios en todas las plantas, incluida la planta baja.

En cualquier caso el recorrido desde el patio al que ventilen viviendas interiores, al espacio de maniobra definido en DB SI 5 apartado 1.2, será inferior a 30 metros y se realizará por zonas comunes con acceso directo desde el vial público.

Artículo 12.10.5. Condiciones de adecuación ambiental.

Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica, así como la utilización

de los mismos materiales o, en todo caso similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redactarse al amparo de esta Ordenanza.

Artículo 12.10.6. Condiciones de uso.

Solo se admiten los usos siguientes:

1. Uso pormenorizado: Residencial.

2. Usos compatibles: Terciario, excepto instalaciones de hostelería con actividad musical, según el artículo 6.4.4 de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3.º y 4.º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, uso productivo en plantas bajas, según regulación especificada en artículo 6.3.3 de este PGOU y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

3. Usos alternativos: Terciario, excepto instalaciones de hostelería con actividad musical, según el artículo 6.4.4 de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3.º y 4.º del Título VI del PGOU. Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios y crematorios) y aparcamientos.

CAPÍTULO UNDÉCIMO

ZONA DE USO PRODUCTIVO

Artículo 12.11.1. Ámbito. Definición y agrupaciones.

1. Pertenecen a esta ordenanza los suelos identificados en los Planos de Calificación, Usos y Sistemas con el código Uso Productivo.

2. 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.

3. La Ordenanza comprende cinco grados, identificados en los planos con la denominación Productivo 1, Productivo 2, Productivo 3, Productivo 4 y Productivo 5.

Artículo 12.11.2. Definición de Subzonas.

El uso global cualificado de la ordenanza es el uso productivo.

Los grados o subzonas de la ordenanza se definen como:

1. Productivo 1: Zona de edificación compacta con alta ocupación de parcela y predominio de la edificación adosada a linderos.

La subzona Productivo 1 podrá tener grado a (comunes), o grado b (de minipolígono).

2. Productivo 2: Zonas de menor compacidad de edificación con presencia de edificaciones pareadas y aisladas en la parcela.

3. Productivo 3: Implantaciones singulares, de volumetría específica, tipología edificatoria variada o con capacidad de acoger usos productivos diversos en un mismo edificio, y cuya regulación requiere un tratamiento individualizado, o zonas de ordenación diferenciada de la que suponen los usos Productivos 1 y 2. Se discernirán, por razón del régimen de usos, el productivo 3.a) que designa los usos especiales A.4.1 y A.4.2, y el productivo 3.b) que designa la posibilidad de existencia en un mismo edificio de usos industriales, logísticos y empresariales.

4. Productivo 4: Áreas industriales existentes, del planeamiento anterior.

5. Productivo 5: Implantaciones o áreas adscritas a tipos edificatorios regulados en las Normas del Plan por otras ordenanzas de zona (de manzana cerrada, de bloque abierto, de ciudad jardín).

Artículo 12.11.3. Régimen de usos.

1. En las subzonas Productivo 1, 2 y 4 los usos cualificados serán los industriales y logísticos pero se consideran compatibles, los empresariales en edificios compartidos o ex-

clusivos. Los usos de hospedaje y comercial serán tolerados solo en función de dotacional y en edificios exclusivos salvo lo especificado en apartado 5 del presente artículo. Se permitirán como usos alternativos los usos de Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios).

2. En el Productivo 3 se discernirán, por razón del régimen de usos, el productivo 3.a) que designa los usos especiales A.4.1 y A.4.2, y el productivo 3.b) que designa la posibilidad de existencia en un mismo edificio de usos industriales, logísticos y empresariales. Se permitirán como usos alternativos los usos de Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios).

3. En el Productivo 5 los usos cualificados son los empresariales en edificios exclusivos, con la tolerancia de usos industriales y logísticos solamente en planta baja y sujetos a las condiciones de control ambiental establecidas, así como usos de restauración y comerciales, éstos dos solamente como usos complementarios de carácter dotacional. Se permitirán como usos alternativos los usos de Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios y crematorios).

4. Se consideran como dotacionales los usos de hospedaje, hostelería de restauración (restaurantes, cafetería, bares), deportivos, salas para congresos, reuniones y exhibición temporal de productos y actividades de empresas, así como los servicios comerciales al por menor, en la proporción establecida a estos fines por el Reglamento de Planeamiento.

5. Quedarán prohibidas en las zonas de uso productivo sometidas a las ordenanzas PROD-1, PROD-2 y PROD-3. A las actividades de comercio minorista asociadas a establecimientos cualificados como de comercio mayorista, con la excepción señalada de la exhibición y venta de vehículos automóviles. En dichas zonas igualmente quedan prohibidas todas aquellas actividades comerciales minoristas en local independiente que no tengan un carácter dotacional y excedan un umbral de superficie superior al estrictamente necesario para el servicio de la actividad del polígono en el que se sitúa. Quedan asimismo excluidas de estas zonas todas las actividades de bares, cafeterías o restaurante que presenten espectáculos junto a su actividad básica, y también aquellas otras actividades de ocio y recreativas, como salas de baile, discotecas, cinematógrafos y teatros, así como las salas de espectáculos en general y las salas de reunión que no estén exclusivamente destinadas a los fines dotacionales señalados en el punto 4 anterior.

En las zonas de uso productivo ubicadas en polígonos preexistentes y en las ordenadas pormenorizadamente por el Plan General (directamente o a través de Estudios de Detalle) con las ordenanzas PROD-4, PROD-4.B, PROD-3.B y PROD-5, se admitirá, con carácter general, el uso comercial minorista como uso compatible con el pormenorizado, sujeto, por tanto, a las restricciones contenidas en la definición de usos de estas normas.

6. No obstante, en dichas zonas se considerará admisible el uso comercial minorista como uso alternativo siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Superficie mínima de parcela (edificada o libre): 1.500 m²s.

Ocupación máxima de parcela: 90% (la superficie libre deberá reservarse en fachada y no podrá ser vallada).

Aparcamientos: Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo, un aplaza de aparcamiento por cada 50 m² de techo comercial en establecimientos menores de 2.500 m²t, o una plaza por cada 25 m² de techo comercial en establecimiento mayores de 2.500 m²t. Estas superficies de aparcamiento deberán realizarse preferentemente en espacio libre de edificación dentro de la parcela o en planta sótano, pudiendo realizarse en planta baja siempre que se ubiquen en local completamente independiente, convenientemente aislado y con entrada independiente del resto de usos, cum-

pliendo en cualquier caso todas las normas y ordenanzas de aplicación al respecto. De situarse en espacio libre o planta sótano, su superficie no computará a efectos de edificabilidad, computándose al 50% de ubicarse en planta baja.

Las edificaciones preexistentes en funcionamiento que, cumpliendo la condición superficial 6.1, contengan usos comerciales reglamentariamente establecidos como alternativos, se entenderán ajustadas a la norma, sin ser de aplicación obligatoria las condiciones específicas 6.2 y 6.3, y siendo obligatorio el cumplimiento del resto de normas que pudieran incidir en la instalación.

7. La implantación de uso comercial (como uso compatible o alternativo según apartado anterior) en parcelas con uso productivo será objeto de licencia municipal y deberá contemplarse en los proyectos técnicos conforme a los cuales se otorgue la licencia de obras correspondiente a edificios de nueva planta o de renovación de edificaciones existentes.

8. Serán compatibles con el Productivo 1.a), 2, 4 y 3.a) las infraestructuras de servicios en situación de edificio exclusivo, salvo lo que se regula en estas Normas sobre centros de transformación.

9. La modificación del uso en las parcelas adscritas al Productivo 3 (Usos Especiales) con edificaciones de superficie construida mayor o igual a 5.000 m² implicará modificación del Plan General.

Artículo 12.11.4. Condiciones particulares de las Subzonas Productivo 1.

1. Parcela mínima.

Las parcelas destinadas a usos distintos del dotacional en la Subzona Productivo 1a cumplirán las siguientes condiciones mínimas a efectos de parcelación y segregación.

1.1. Grado 1a:

a) Superficie \geq 500 m².

b) Frente mínimo 10 metros.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 metros.

1.2. Grado 1b (minipolígonos): Se regulará mediante Estudio de Detalle.

a) Superficie \geq 250 m².

b) Frente mínimo 10 metros.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 metros.

2. Ocupación máxima.

En grado 1a será de 70% de la parcela edificable.

En grado 1b se regulará en Estudio de Detalle y podrá alcanzar el 100% de la parcela edificable.

En el espacio libre de la parcela en los Productivos grado 1.^a será obligatorio que el Proyecto de Edificación señale los espacios destinados a carga y descarga así como aparcamiento de vehículos, que se cumplimentan según los estándares de mínimos señalados en el artículo 12.2.41.

En el Productivo de grado 1b (minipolígonos) el Plan Parcial o el Estudio de Detalle reservarán, y el Proyecto de Urbanización precisará, los espacios comunes que estarán destinados al estacionamiento de vehículos y a la carga y descarga. Los primeros de acuerdo con los estándares indicados en el artículo 12.2.41, y los segundos reservando un espacio en el frente de los locales independiente de los destinados a la circulación de vehículos y al aparcamiento, con una anchura mínima de 3 metros desde el frente edificado.

En todo caso, la ocupación máxima aquí señalada estará siempre sujeta al cumplimiento de los estándares de aparcamientos y de carga y descarga señalados en el artículo 12.2.41.

3. Edificabilidad

Productivo 1a: La edificabilidad neta de parcelas no rebasará 0,85 m²t/m²s.

Productivo 1b: La edificabilidad neta de parcelas no rebasará 1,20 m²t/m²s.

Los sótanos computarán a efectos del cálculo de edificabilidad, salvo que se destinen a aparcamientos.

Además, la edificabilidad máxima aquí permitida quedará sujeta al obligatorio cumplimiento de los estándares indicados en el artículo 12.2.41.

4. Altura de las edificaciones.

En Productivo 1 el número máximo de plantas habitables podrá ser de 2, incluida la baja, y en cualquier caso la altura de edificación podrá alcanzar un máximo de 9 metros a cornisa o arranque de cubierta y 12 metros a coronación.

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

5. Separación de linderos.

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

En la ordenación en el grado 1a la fachada deberá respetarse un retranqueo mínimo de 12 metros respecto a la alineación oficial en el que se adecuarán las funciones de carga y descarga así como el espacio de aparcamiento obligatorio. En todo caso, en la situación de naves adosadas el retranqueo mínimo efectivo deberá calcularse a partir del estándar mínimo de superficie destinada al aparcamiento, según la dimensión del espacio construido de acuerdo con los requisitos establecidos al respecto en el artículo 12.2.41, de estas Normas, con independencia del espacio adicional necesario para la carga y descarga y el acceso de los vehículos a las dársenas o a los locales.

En lo correspondiente al grado 1b (minipolígonos) se estará, igualmente, a lo señalado al respecto para la reserva de aparcamiento en el artículo 12.2.41, de estas Normas, y se regulará en Estudio de Detalle.

El tratamiento de los espacios exteriores de aparcamiento se ajustará a lo establecido en el título VIII.⁽¹⁾

6. Separación entre edificios.

Cuando en una parcela existan construcciones que tengan planos de fachadas enfrentados o solapados deberán mantener una separación entre ellos igual o superior a la mitad de la altura del edificio más alto.

Cuando se trate de usos de hospedaje y comercial en edificios exclusivos:⁽¹⁾

Para edificaciones situadas en los Arcos Solares II y IV las separaciones mínimas entre serán de al menos 1/2 H del edificio más alto.

Para fachadas situadas en los Arcos Solares I y III deben garantizarse una distancia mínima de 1,7 de la altura a fachada opuesta debidamente justificadas en Proyecto técnico, tomando como altura reguladora la de la fachada situada en el Arco Solar III.⁽¹⁾

7. Condiciones estéticas.

Las medianeras y paños susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachadas y ofrecer apariencia y calidad de obra terminada.

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre la fachada y, en todo caso, se estará a lo que las ordenanzas municipales puedan dictar al respecto.

Se prohíbe el uso de ladrillo hueco, bloque tosco de hormigón o materiales similares no revestidos en fachadas y cerramientos de parcela.

El Ayuntamiento, y en su defecto los planes de desarrollo, establecerán los condicionamientos específicos para normalizar elementos, materiales y dimensiones básicas para el cerramiento de las parcelas que den a un viario público.

Artículo 12.11.5. Condiciones particulares de las Subzonas Productivo 2.

1. Parcela mínima.

Las parcelas destinadas a usos distintos del dotacional en la Subzona Productivo 2 cumplirán las siguientes condiciones mínimas a efectos de parcelación y segregación.

1.1. Superficie $\geq 1.000 \text{ m}^2$.

1.2. Frente mínimo 15 metros.

1.3. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 15 m^2 .

2. Ocupación máxima.

Será de 60%.

En el espacio libre de la parcela será obligatorio que el Proyecto de Edificación señale los espacios destinados a carga y descarga así como aparcamiento de vehículos, que se cumplimentan, según los estándares de mínimos señalados en el artículo 12.2.41.

En todo caso, la ocupación máxima aquí señalada estará siempre sujeta al cumplimiento de los estándares de aparcamientos y de carga y descarga señalados en el artículo 12.2.41.

El tratamiento de los espacios exteriores de aparcamiento se ajustará a lo establecido en el título VIII.⁽¹⁾

3. Edificabilidad

La edificabilidad neta de parcelas no rebasará $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Los sótanos computarán a efectos del cálculo de edificabilidad, salvo que se destinen a aparcamientos.

Además, la edificabilidad máxima aquí permitida quedará sujeta al obligatorio cumplimiento de los estándares indicados en el artículo 12.2.41.

4. Altura de las edificaciones.

En Productivo 2 el número máximo de plantas habitables podrá ser de 3, incluida la baja, y en cualquier caso la altura de edificación podrá alcanzar un máximo de 12 metros a cornisa o arranque de cubierta y 15 metros a coronación.

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

5. Separación de linderos.

En lo que respecta a las ordenaciones de edificación adosada se estará a lo que se indica en el artículo anterior.

En lo que concierne a otras formas de situarse el edificio en la parcela se establece que:

5.1. La superficie libre de parcela deberá ser siempre suficiente para el acomodo de los vehículos correspondientes al estándar mínimo de aparcamiento, según lo señalado en el artículo 12.2.41 de estas Normas, e incorporará el espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos dedicados a la carga y descarga en el interior de la parcela sin afectar al espacio exterior ni con menoscabo de los destinados a aparcamiento obligatorio y a los accesos necesarios al interior de la planta.

5.2. Teniendo en cuenta esta condición previa, en las parcelas no adosadas se considerarán mínimos obligatorios para los retranqueos:

a) A linderos laterales ≥ 3 metros.

b) A alineación oficial ≥ 5 metros si es viario local y ≥ 10 metros si es sistema general o viario estructurante.

c) Si cumplidas las condiciones anteriores la superficie libre de parcela lo permite, se admite la construcción de patios ingleses y accesos a los sótanos.

6. Separación entre edificios.

Cuando en una parcela existan construcciones que tengan planos de fachadas enfrentados o solapados deberán mantener una separación entre ellos igual o superior a la mitad de la altura del edificio más alto.

Cuando se trate de usos de hospedaje y/o comercial en edificios exclusivos:⁽¹⁾

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

Para edificaciones situadas en los Arcos Solares II y IV las separaciones mínimas entre fachadas opuestas serán de al menos $1/2 H$ del edificio más alto, con un límite de 5 metros.

Para fachadas situadas en los Arcos Solares I y III deben garantizarse una distancia mínima de 1,7 de la altura a fachada opuesta debidamente justificadas en Proyecto técnico, tomando como altura reguladora la de la fachada situada en el Arco Solar III.⁽¹⁾

7. Condiciones estéticas.

Las medianeras y paños susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachadas y ofrecer apariencia y calidad de obra terminada.

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre la fachada y, en todo caso, se estará a lo que las ordenanzas municipales puedan dictar al respecto.

Se prohíbe el uso de ladrillo hueco, bloque tosco de hormigón o materiales similares no revestidos en fachadas y cerramientos de parcela.

El Ayuntamiento, y en su defecto los planes de desarrollo, establecerán los condicionamientos específicos para normalizar elementos, materiales y dimensiones básicas para el cerramiento de las parcelas que den a un viario público.

Artículo 12.11.6. Condiciones particulares de la Subzona Productivo 3.a.

La edificación o las instalaciones de nueva planta en las parcelas adscritas a los usos especiales del grado 3.a estarán sujetas a la previa tramitación de Plan Especial, en el que se justificarán las condiciones de implantación señaladas en el Título VI de estas normas relativas a condiciones de compatibilidad ambiental.

La edificabilidad y la ocupación de la parcela quedarán condicionadas al cumplimiento de los siguientes requisitos básicos:

1. El espacio libre de parcela deberá permitir el estacionamiento de vehículos que señala el estándar establecido en el punto 12.2.41 de estas Normas, y cuyo emplazamiento se designará en el Proyecto de Edificación.

2. Asimismo, la propuesta del Plan Especial se acompañará de un estudio en que se especifiquen, y se justifiquen al rendimiento máximo de la actividad, las necesidades de la movilidad de vehículos de gran tonelaje en el interior de la parcela, de la carga y descarga y de su estacionamiento, en orden a determinar cuantitativamente el espacio necesario a todos estos fines en el interior de la parcela, que será señalado gráficamente en el Proyecto de Edificación.

3. En el caso de que el normal funcionamiento de una actividad en el interior de los edificios comporte habitualmente el depósito de materiales o productos fuera de los espacios construidos, será necesario, igualmente, prever en el Plan Especial y Proyecto de Edificación los ámbitos del espacio libre de la parcela a ocupar para estos fines, de manera compatible con el resto de los que deben ser obligatoriamente dejados para el estacionamiento, la carga y la descarga.

Artículo 12.11.7. Condiciones particulares de la Subzona Productivo 3.b.

En los edificios multiuso que hayan de incorporar mezcla de actividades de los usos industriales, logísticos y empresariales según lo señalado en el punto 2 del artículo 12.11.3 se cumplirán los siguientes parámetros:

1. Parcela mínima.

La parcela mínima a efectos de reparcelaciones y segregaciones será de 2.000 m². El frente mínimo de 20 metros, y la forma de la parcela permitirá inscribir en su interior un círculo de diámetro de 20 metros.

En los casos de aplicación de los parámetros de esta ordenanza según lo dispuesto en la subzona PROD-4.B, para

renovación de enclaves consolidados, o en los supuestos de aplicación en zonas de suelo urbano así pormenorizados o contemplados en ámbitos sometidos a Estudio de Detalle, la parcela mínima edificable será de 1.000 m².

2. Ocupación máxima.

La ocupación del edificio permitirá que todos los requisitos de aparcamiento, carga y descarga señalados en el artículo 12.2.41 de estas Normas deberán quedar resueltos en el interior de la parcela. Si ello no es posible en su espacio libre tendrán que acomodarse en el edificio, plantas bajas y sótanos.

El Proyecto de Edificación deberá establecer las condiciones de acceso interior, carga y descarga, condiciones de evacuación y protección en el caso de incendios.

El tratamiento de los espacios exteriores de aparcamiento se ajustará a lo establecido en el título VIII.⁽¹⁾

3. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad no podrá superar los 2 m²t/m²s sobre la parcela.

Los sótanos computarán a efectos del cálculo de edificabilidad salvo que se destinen a aparcamientos.

4. Altura de las edificaciones.

El número máximo de plantas habitables podrá ser de 3, incluida la baja, y en cualquier caso la altura de edificación podrá alcanzar un máximo de 12 metros a cornisa o arranque de cubierta y 15 metros a coronación.

No obstante, en función de las condiciones geométricas o de ubicación de la parcela o características de su entorno edificado, mediante Estudio de Detalle que lo justifique adecuadamente podrá alcanzarse una altura de PB+3, sin aumento de la edificabilidad máxima otorgada.

5. Separaciones a linderos.

La separación a linderos de estas edificaciones deberá respetar los siguientes mínimos:

a) A linderos laterales: $H/2$, y como mínimo 5 metros.

b) A espacio libre público $H/2$.

No obstante, en caso de existencia de edificaciones medianeras colindantes cuya sustitución no se prevea a acorto plazo, sobre estas condiciones prevalecerá la adecuación al entorno edificado siempre que se justifique suficientemente mediante Estudio de Detalle.

6. Separaciones entre edificios.

Por lo que respecta a la separación de edificios que coexistan en la misma parcela con planos de fachadas enfrentados o solapados éstos deberán mantener una distancia igual o superior a las alturas de coronación, con un mínimo de 5 metros. Esta separación podrá reducirse a $H/3$, con mínimo de 4 metros, en los siguientes casos:

6.1. Cuando no existe solape entre las construcciones.

6.2. Cuando las fachadas enfrentadas sean ciegas o cuando los huecos que se abran en ellas correspondan a piezas no habitables.

Para fachadas situadas en los Arcos Solares I y III deben garantizarse una distancia mínima de 1,7 de la altura a fachada opuesta debidamente justificadas en Proyecto técnico, tomando como altura reguladora la de la fachada situada en el Arco Solar III.⁽¹⁾

7. Condiciones estéticas.

Las medianeras y paños susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachadas y ofrecer apariencia y calidad de obra terminada.

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre la fachada y, en todo caso, se estará a lo que las ordenanzas municipales puedan dictar al respecto.

Se prohíbe el uso de ladrillo hueco, bloque tosco de hormigón o materiales similares no revestidos en fachadas y cerramientos de parcela.

El Ayuntamiento, y en su defecto los planes de desarrollo, establecerán los condicionamientos específicos para normalizar elementos, materiales y dimensiones básicas para el cerramiento de las parcelas que den a un viario público.

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

Artículo 12.11.8. Condiciones particulares de la Subzona Productivo 4.

Estas condiciones serán aplicables a las parcelas calificadas pormenorizadamente con esta ordenanza en suelo urbano, o en ámbitos de la misma clase de suelo cuya ficha reguladora así lo exprese, no pudiendo asignarse en los planes parciales para desarrollo del suelo urbanizable.

Con carácter general, se incluyen en esta subzona las parcelas en las que, por formar parte del tejido urbano consolidado, no se prevén alteraciones puntuales o genéricas de las formas de implantación actuales de las edificaciones a corto plazo.

A su vez, dentro de esta subzona se distingue una variante, denominada PROD-4.B, aplicada a ámbitos específicos que presentan características diferenciales de ubicación o morfología de las parcelas, de las edificaciones implantadas y/o de las actuaciones previstas:

1. Condiciones para las actuaciones en el supuesto de mantenimiento de la edificación (acondicionamiento, reparación, rehabilitación).

En este grado se admiten las obras interiores a los edificios, así como sobre fachadas y cubiertas, siempre que ni la edificación ni la actividad se encuentren en situación de fuera de ordenación.

1.1. En edificios en situación de fuera de ordenación por razón de su uso solo se permite la realización de obras interiores dirigidas a resolver las deficiencias que causan dicha situación.

1.2. Los edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, o que incumplan los niveles máximos de impacto en el entorno establecido en la Ordenanza municipal de Medio Ambiente, quedarán sujetos a lo que esta Normativa determine al respecto para el uso productivo. La ampliación de estos edificios solamente será posible si, además de lo señalado en el punto 2 siguiente, se eliminan los usos inadmisibles y (o) se instalan las medidas correctoras que eliminen los impactos indeseables.

2. Condiciones para las actuaciones en el supuesto de ampliación.

2.1. En ningún caso el edificio ampliado podrá superar la edificabilidad neta sobre parcela que determina la ordenanza de zona del Plan vigente en el momento de la aprobación inicial del presente Plan General.

2.2. No obstante lo anterior, la ampliación solamente será admisible si los espacios relativos a las necesidades preexistentes y adicionales de aparcamiento y de carga y descarga que dicha ampliación suponga puedan ser acomodados en el interior de la parcela.

2.3. Si la condición anterior se satisface, la ampliación podrá admitirse en las condiciones establecidas en la ordenanza de zona del Plan General de 1997.

3. Condiciones para las actuaciones en el supuesto de nueva edificación o sustitución de la existente.

3.1. Se admite sustitución puntual de edificios industriales y edificación en solares vacantes sujeta a las condiciones del Plan General de 1997, con la restricción de que la superficie a construir deberá reacomodarse para cumplir las exigencias de esta Norma sobre el aparcamiento y la carga y descarga en el interior de las parcelas para una situación equivalente a la del Productivo 1a o a la del Productivo 2.

3.2. Podrán realizarse reordenaciones de enclaves específicos destinadas a mejorar las condiciones de funcionamiento, movilidad interior, aparcamiento y carga y descarga. En estos casos deberá recurrirse a la redacción de un Plan Especial que podrá establecer espacios colectivos para el estacionamiento, sin ampliar las condiciones del aprovechamiento otorgado, siempre y cuando sean resueltas las antedichas condiciones de aparcamiento, movilidad y carga y descarga según los estándares que se plantea en Productivo 1 ó 2 de estas Normas.

4. Alineaciones de parcela y edificación.

En los ámbitos en que se establecen alineaciones interiores de edificación o doble alineación, la superficie total de los terrenos delimitados por alineaciones exteriores de parcela a vial será la sometida a la aplicación de los parámetros de la ordenanza, si bien, en los supuestos de actuaciones dirigidas a la sustitución o ampliación de la edificación, el establecimiento de alineaciones interiores o separaciones a linderos marcará las zonas destinadas a ubicación de las nuevas edificaciones, debiendo entenderse como huellas de máxima ocupación por las mismas, aplicables junto con el resto de parámetros de las ordenanzas señaladas.

En tales casos, los espacios comprendidos entre alineaciones exteriores e interiores, una vez realizadas las transformaciones, tomarán el carácter de espacios libres de edificación, cuyo destino será la consecución de mejoras de movilidad y funcionalidad de las áreas productivas, bien por su dedicación a las funciones de aparcamiento o carga/descarga, bien por incorporación anexa al dominio público viario.

En tanto no sean transformados, para los supuestos de mantenimiento, reparación, rehabilitación o transformación de la actividad contemplados en estas normas, dichos ámbitos mantendrán las condiciones de ordenación y edificación inherentes a la calificación IND de las que proviene su implantación, tomando a tal efecto las edificaciones preexistentes que pudieran encontrarse comprendidas entre alineaciones exteriores e interiores el carácter de construcciones "fuera de ordenanzas".

5. Condiciones de aplicación para el subtipo Productivo 4.B.

Se asocian a este grupo los ámbitos o parcelas de uso productivo sobre los que el Plan prevé la posibilidad de renovación morfológica y/o funcional en un plazo medio, bien por su ubicación en lugares de especial singularidad, bien por las características propias de las instalaciones implantadas, o bien por las previsiones de reconversión de la estructura urbana o de las tipologías y usos de las parcelas.

Las condiciones específicas de este subtipo serán de aplicación sobre suelos calificados pormenorizadamente como tales dentro del uso productivo, pudiendo a su vez adoptarse en las actuaciones referidas en el apartado 3 anterior para reordenaciones de enclaves específicos mediante Plan Especial.

En el supuesto de mantenimiento de las edificaciones preexistentes (acondicionamiento, reparación, rehabilitación) o ampliación de las mismas, dichos ámbitos mantendrán las condiciones de ordenación y edificación inherentes a la ordenanza PROA-4 genérica.

En los supuestos de sustitución de la edificación existente por renovación de la misma, o nueva edificación de solares vacantes, (pudiéndose optar por la implantación de los usos y condiciones de los subtipos PROA-3B o PROA-5), serán de aplicación las siguientes condiciones específicas de ordenación y edificación, a definir en Estudio de Detalle de obligada redacción previa:

5.1. Superficie mínima de suelo precisa para su aplicación: 1.000 m²s (salvo calificación pormenorizada menor).

5.2. Edificabilidad asignada:

a) 2,00 m²t/m²s para implantación del tipo PROD-3.B y sus usos cualificados (usos mixtos A-1, A-2, A-3).

b) 2,20 m²t/m²s para implantación del tipo PROD-5 y sus usos cualificados (uso empresarial A-3).

5.3. Ocupación máxima:

En todos los casos, la ocupación máxima sobre la superficie original de la parcela no podrá exceder del 90% en todas las plantas, incluida la baja, estableciéndose en el Estudio de Detalle las características de los espacios libres de edificación resultantes (vallado o abierto, privados, cesión como públicos, ubicación, ordenación y urbanización), en función de las necesidades y características del entorno.

Tal determinación se entenderá como mínima, debiendo reservarse, de ser mayores, los espacios libres derivados de la aplicación de la ocupación máxima de cada ordenanza concreta.

5.4. Otras condiciones edificatorias:

Las correspondientes a la subzona PROD-3.B para dicho supuesto de implantación.

Las correspondientes a la subzona PROD-5 para tal supuesto, con adopción de las tipologías OA-1, OA-2 o MC, en función de la mayor adecuación al entorno, a justificar en el Estudio de Detalle.

En todos los casos, habrán de respetarse los retranqueos de parcela y edificación así señalados, además de las separaciones a linderos públicos y privados, y condiciones de ocupación, aparcamientos y maniobras, referidas en las ordenanzas correspondientes a los usos productivos.

No obstante, el Estudio de Detalle deberá analizar las características del entorno edificado, al objeto de proponer soluciones concretas respecto a los linderos en caso de existir construcciones previas adosadas.

Artículo 12.11.9. Condiciones particulares de la Subzona Productivo 5.

1. Las actividades cualificadas adscritas al Productivo 5 serán las correspondientes al uso empresarial.

2. Los tipos edificatorios correspondientes al productivo 5 se refieren a las formas de manzana cerrada, bloque abierto, ciudad jardín, reguladas por otras ordenanzas de zona en la Normativa del Plan, que aquí estarán destinadas, como uso pormenorizado instalable, a las actividades señaladas en el punto 1 anterior, debiendo cumplir, no obstante, con las condiciones constructivas y de habitabilidad del uso productivo, así como con las referidas a la posición de los edificios en la parcela (alineaciones y separación a linderos), a las alturas máximas y con el resto de condiciones paramétricas establecidas para dichas ordenanzas.

3. No obstante, la edificabilidad de la parcela en Productivo 5 estará siempre condicionada por la necesidad de albergar en su interior el espacio de estacionamiento de vehículos a partir del estándar mínimo de 3 plazas por cada 100 m² construidos o el asignado al uso concreto, con la superficie por plaza señalada en estas Normas.

CAPÍTULO DUODÉCIMO

ZONA COMERCIAL

Artículo 12.12.1. Definición y objetivos.

Comprende esta calificación una serie de parcelas del Suelo Urbano actualmente dedicados al uso comercial, procedentes o no de la zonificación de planes parciales, así como las zonas expresamente comerciales que puedan proyectarse sobre el Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado.

Además de regular este uso en los sectores de crecimiento, es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a esas parcelas del Suelo Urbano, generalmente situadas en zonas densificadas, en las que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

Artículo 12.12.2. Condiciones de ordenación y edificación.

Supuestos de aplicación de la Ordenanza.

1. En suelo urbano consolidado.

Los parámetros reguladores de la edificación serán los mismos que los de las ordenanzas de las parcelas colindantes en la zona donde estuviera enclavada.

En cualquier caso prevalecerán las alturas reflejadas en Planos de Alturas del presente PGOU.

En caso de estar la parcela rodeada por ordenanzas diferentes se adoptará la más restrictiva en sus parámetros de edificabilidad y altura. No obstante, las condiciones concretas de la edificación, podrán determinarse en cada caso por el Ayuntamiento, previa redacción de un Estudio de Detalle, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en el objetivo del logro de una adecuada recomposición urbana sin que signifique incremento de edificabilidad.

En el caso de parcelas comerciales enclavadas en zona de viviendas unifamiliares o de Ciudad Jardín regirán las siguientes condiciones:

1.1. Edificabilidad: 1 m²t/m²s.

1.2. Altura: PB +1 y 8 metros.

1.3. Ocupación: 70%.

2. En Suelo Urbanizable y Suelo Urbano no Consolidado.

En el caso de delimitar parcelas de uso comercial regirán las siguientes condiciones de Ordenación y Edificación.

2.1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 400 m².

- Longitud mínima de fachada: 10 metros.

- Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

2.2. Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

La edificabilidad máxima sobre la parcela neta resultante del Plan Parcial será de: 1 m²t/m²s.

2.3. Ocupación máxima de parcela.

- Planta baja: 70%.

- Plantas altas: 50%.

2.4. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 9 metros y dos plantas. En el caso de que las edificaciones del entorno tengan alturas superiores, se admite una tercera planta de altura 3,5 metros con ocupación máxima del 10% de la planta baja para uso de oficinas del propio centro comercial.

2.5. Separación a linderos públicos y privados.

En ambos casos será como mínimo de 5 metros.

En fachadas situadas en el Arco Solar I deberá garantizarse una distancia mínima a fachadas enfrentadas de 1,7 de la altura a fachada opuesta debidamente justificadas en Proyecto técnico, tomando como altura reguladora la de la fachada situada en el Arco Solar III.⁽¹⁾

Artículo 12.12.3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado: Comercial.

2. Usos compatibles: Terciario, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3.º y 4.º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios) y aparcamientos.

3. Usos alternativos: Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios).

Artículo 12.12.4. Condición suplementaria.

Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de techo comercial en establecimientos < 2.500 m²t, o una plaza por cada 25 m² de techo comercial en establecimientos > 2.500 m²t.

CAPÍTULO DECIMOTERCERO

ZONA HOTELERA

Artículo 12.13.1. Definición y objetivos.

Este Plan reconoce en el título VI el uso de hospedaje como uso terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes normas y atendiendo a las diferentes modalidades

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

de alojamiento, se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia que en nuestra comunidad regula el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros.

No obstante, es objetivo de este Plan General garantizar la pervivencia de los hoteles existentes y a tal efecto se ha dispuesto esta calificación pormenorizada en los hoteles existentes más significativos y en aquellos que se ha previsto o prevén en los ámbitos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 12.13.2. Condiciones de ordenación y edificación.

Dada la diversidad tipológica de los hoteles existentes y los variados tamaños de parcelas sobre los que se han desarrollado, no es posible una tipificación de los diversos parámetros edificatorios que los definen. Por ello en cada caso se respetará la parcela, uso y edificabilidad de la edificación existente a la aprobación inicial del presente Plan General.

En los casos de nueva edificación, en el resto de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, se aplicarán los parámetros de la ordenanza que sea de aplicación en la zona, manzana o entorno donde se sitúe la parcela en la que se pretenda implantar el uso hotelero conforme a la normativa sectorial.

Artículo 12.13.3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado.

Hospedaje.

2. Usos compatibles.

Comercio, Recreativo, Hostelería, Terciario de Oficinas dedicado a la actividad congresual, equipamientos cultural y deportivo. Todos ellos ligados inseparablemente al uso pormenorizado, y hasta un 10% del techo construido.

3. Usos alternativos.

No se disponen usos alternativos para esta calificación.

Artículo 12.13.4. Condiciones de adecuación normativa.

En toda solicitud de licencia de obra para la construcción de una edificación de uso hotelero será preceptivo presentar la calificación provisional o informe favorable otorgada por el ente autonómico responsable.

CAPÍTULO DECIMOCUARTO

ZONA DE EQUIPAMIENTO

Artículo 12.14.1. Definición y objetivos.

Comprende esta calificación las parcelas con uso pormenorizado, equipamiento comunitario, ya sea público o privado, existentes en suelo urbano, provenientes o no de cesiones de unidades de ejecución o planes parciales, o propuestos en suelo urbanizable.

El objetivo básico de las normas de esta zona es lograr el desarrollo edificatorio de las parcelas imprescindible a sus funciones de equipamiento, obteniendo un resultado morfológico acorde a las tipologías de su entorno.

Artículo 12.14.2. Condiciones de ordenación y edificación.

1. A los efectos de delimitación de las parcelas que se califiquen para uso de equipamientos públicos en los planes parciales del suelo urbanizable sectorizado, tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades:

Educativo y deportivo: 0,50 m²/m²s.

Resto de usos: 1 m²/m²s.

El resto de parámetros deberán adaptarse a las calificaciones de su entorno en el Plan Parcial.

2. Las parcelas calificadas para este uso pormenorizado (equipamiento comunitario, ya sea público o privado) en suelo urbano, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:

Educativo y deportivo: 0,50 m²/m²s.

Resto de usos: 1 m²/m²s.

Para edificios con uso exclusivo de aparcamientos bajo rasante del terreno natural y modificado se permitirá una ocupación del 100% de la parcela.

Las vallas de parcela de equipamientos educativos y deportivos podrán adaptarse a las necesidades de funcionamiento de dichos equipamientos.

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

Las actuaciones que se pretendan realizar sobre parcelas calificadas como equipamiento comunitario público o privado se ajustarán a la Normativa vigente y cumplirán todas aquellas determinaciones que les sean exigibles por la Administración Local, Autonómica o Estatal con competencia sectorial en la materia, y en todo caso serán de uso exclusivo y constituirán una unidad de explotación no susceptible de división horizontal.

3. Organización del edificio.

Todas las estancias tendrán ventilación directa al exterior.⁽¹⁾

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 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 escaleras, se potenciarán los sistemas de ventilación por efecto chimenea (cenitales) que se ajusten al resto de la normativa vinculante.

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.

4. Condiciones de diseño de la envolvente del edificio.

Los valores de coeficiente de transmitancia térmica U se ajustarán, como mínimo, a los previstos en el Código Técnico de la Edificación para la zona climática.

En huecos serán de obligado cumplimiento, dentro de criterios de libertad en el diseño, la incorporación de los siguientes elementos con la correspondiente justificación en el proyecto técnico:

a) 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.

b) Sistemas que permitan la ventilación cruzada en condiciones de confort higrotérmico (ventanas oscilobatientes, montantes verticales superiores...).

c) Mecanismos de bloqueo solar en huecos en función de las características de la geometría solar para las diferentes orientaciones que garanticen un factor solar modificado máximo de 0,50.

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

En el Arco Solar I, los elementos de protección solar arquitectónicos (marquesinas y voladizos) deberán ser de carácter horizontal y cumplir las siguientes condiciones:

a) La relación entre proyección horizontal del elemento de control solar y altura desde la cara inferior del hueco hasta la misma será mayor o igual a $\frac{1}{4}$.

b) La anchura de los elementos salientes que actúen como sistemas de control solar estival deberá superar en al menos $\frac{1}{4}$ el ancho del hueco en cada uno de los lados del mismo.

En huecos situados en el 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.

Acabados de las fachadas: Las características ópticas de los materiales de recubrimiento de fachadas deberán ajustarse como elemento de control solar.

En las fachadas situadas en los Arcos Solares I y II la reflectividad será igual o superior al 50%.

5. Adecuación al entorno en espacios exteriores privados.

En patios de manzana con superficie superior a 80 m² será obligatoria la incorporación de arbolado de sombra estacional de verano para aquellas fachadas situadas en el Arco Solar I, garantizándose la permeabilidad al agua en al menos el 50% de su superficie, bien mediante pavimentos porosos o bien mediante terreno natural acondicionado con vegetación seleccionada de acuerdo a los requerimientos recogidos en el Título VIII.

En los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación de volúmenes se deberá incorporar arbolado de sombreado en al menos el 20% de dichos espacios libres, preferentemente como elemento de sombreado de la edificación en los Arcos Solares I y II, arbolado de sombreado horizontal en Arco Solar I, y arbolado de sombreado vertical en Arco Solar II.⁽¹⁾

Artículo 12.14.3. Condiciones de uso.

1. El presente artículo no será de aplicación a los Sistemas Generales, en los que el cambio de uso se deberá realizar a través de la correspondiente innovación del Plan General.

2. Uso pormenorizado.

E. Educativo.

S. Servicio de Interés Público y Social (excepto cementerios, tanatorios y crematorios).

D. Deportivo.

3. Usos compatibles.

Todo el equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios en parcelas distintas a las existentes), parques y jardines públicos, aparcamientos.

4. Usos alternativos.

Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios).

5. Se tendrán en cuenta las condiciones de la implantación efectiva del uso dotacional de las Normas de este Plan (artículo 6.8.4).

De igual forma el cambio del uso pormenorizado al alternativo, en el supuesto de desafectación de su destino público, precisará la justificación de la innecesariedad de su destino al uso establecido, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.a).2.^a de la LOUA.

(1) Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

TÍTULO XIII

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS

CAPÍTULO PRIMERO

EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES: ORDENADO Y SECTORIZADO

Artículo 13.1.1. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores del presente Plan General los terrenos, específicamente delimitados en los planos en sectores, que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General, que a estos efectos se considera de doce años, mediante su desarrollo directo o en virtud de Planes Parciales.

2. En concordancia con el párrafo anterior, y en previsión de los largos períodos normalmente requeridos para la urbanización del suelo desde la clasificación de éste, se han incrementado las superficies o ámbitos anteriores estrictamente imprescindibles para el período de los doce años, con la clasificación, además, de ciertas zonas sin sectorizar que puedan satisfacer las demandas de suelo en el trienio posterior. La regulación del suelo urbanizable sin sectorizar se contiene en el Capítulo siguiente.

Artículo 13.1.2. División de los Sectores del Suelo Urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como urbanizable en las categorías de Ordenado y Sectorizado vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los Planos de Ordenación estructural y general (P.1.1. "Clasificación del suelo"; P.2.1. "Calificación, Usos y Sistemas" y P.2.3. "Gestión: Áreas de Reparto y Actuaciones urbanizadoras").

2. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se divide en:

Suelo Urbanizable Ordenado (SUO): es el suelo urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para su ejecución inmediata tras la aprobación definitiva del PGOU.

2.1. Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS): es el suelo urbanizable con delimitación de sectores respecto al cual el presente Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la LOUA, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

3. Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría del Suelo Urbanizable No Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorpo-

ren al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

Artículo 13.1.3. Relación de los Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable.

Los ámbitos de planeamiento del suelo urbanizable con delimitación de sectores son:

1. Suelo Urbanizable Sectorizado.
2. Suelo Urbanizable Ordenado.

Artículo 13.1.4. Ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS).

1. Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado los nuevos sectores que se han considerado idóneos, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General, para absorber los crecimientos previsibles de la Ciudad.

2. Los Ámbitos de Planeamiento en suelo urbanizable sectorizado aparecen identificados en los Planos de Ordenación General [P. 2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" y en el p.2.7 "Alineaciones y Alturas (y rasantes)] con las siglas "SUS".

3. Son Ámbitos de Planeamiento en suelo urbanizable sectorizado los siguientes:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (RESIDENCIAL)

ZONA DE CAMPANILLAS

SUS-CA.1	SANTA ROSALIA NORTE
SUS-CA.2	SANTA ROSALIA CENTRAL
SUS-CA.3	SANTA ROSALIA ESTE
SUS-CA.7	LIRIA ESTE
SUS-CA.15	REBANADILLA
SUS-CA.16	MANCERAS OESTE
SUS-CA.17	VEGA LOS MARTÍNEZ
SUS-CA.18	VEGA SAN GINÉS
SUS-CA.20	STA ROSALÍA SUR
SUS-CA.21	CAMPANILLAS NORESTE
SUS-CA.22	COLMENAREJO NORTE

ZONA DE CHURRIANA

SUS-CH.1	CAMINO BAJO DE CHURRIANA
SUS-CH.2	CARRETERA DE COÍN
SUS-CH.3	EL HIGUERAL
SUS-CH.4	EL CORONEL

ZONA DE GUADALHORCE

SUS-G.3	LA CORCHERA
---------	-------------

ZONA DE LITORAL ESTE

SUS-LE.1	WITTENBER
SUS-LE.2	CAMINO DE OLÍAS
SUS-LE.3	EL TINTO
SUS-LE.4	JARAZMÍN
SUS-LE.5	HUERTA DEL CONDE

ZONA DE PUERTO DE LA TORRE

SUS-PT.1	SAN CAYETANO
SUS-PT.3	SALINAS II
SUS-PT.4	OROZCO
SUS-PT.5	LAGAR DE OLIVEROS
SUS-PT.6	SOLIVA OESTE

ZONA DE TEATINOS

SUS-T.4	CERÁMICAS
---------	-----------

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (PRODUCTIVO)

ZONA DE BAHÍA DE MÁLAGA

SUS-BM.1	LA CIZAÑA
----------	-----------

ZONA DE CAMPANILLAS

SUS-CA.4	MAQUEDA CENTRAL
SUS-CA.5	MAQUEDA NORTE
SUS-CA.6	LIRIA OESTE
SUS-CA.8	ROSADO OESTE
SUS-CA.9	ROSADO CENTRAL
SUS-CA.10	ROSADO ESTE
SUS-CA.11	CASTAÑETAS
SUS-CA.12	VEGA LA VICTORIA
SUS-CA.13	ESTACIÓN SANTA AGUEDA
SUS-CA.14	SANTA AGUEDA
SUS-CA.19	LAS MORAS
SUS-CA.23	EXTENSIÓN PTA

ZONA DE CHURRIANA

SUS-CH.5	CARAMBUCO
SUS-CH.6	LA LOMA 1
SUS-CH.7	LA LOMA 2

ZONA DE GUADALHORCE

SUS-G.1	SAN JULIÁN
SUS-G.2	CALLE PASCAL
SUS-G.4	HUERTECILLA-TARAJAL
SUS-G.5	GUADALHORCE-AEROPUERTO-1
SUS-G.6	GUADALHORCE-AEROPUERTO-2
SUS-G.7	GUADALHORCE-AEROPUERTO-3

ZONA DE PUERTO DE LA TORRE

SUS-PT.2	SANTA CATALINA
----------	----------------

ZONA DE TEATINOS

SUS-T.1	SANTA MATILDE
SUS-T.2	ZOCUECA OESTE
SUS-T.3	ZOCUECA ESTE
SUS-T.5	ASPERONES

4. Las condiciones particulares por las que se rigen los suelos incluidos en el apartado 1.c) anterior son las establecidas al efecto por el presente Plan General en el presente Título y en sus correspondientes fichas urbanísticas.

Artículo 13.1.5. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:

1.1. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

- a) Clase y Categoría de suelo.
- b) Reserva de los terrenos equivalentes al menos al 30% de la edificabilidad residencial, para vivienda protegida.
- c) Sistemas Generales en su caso.
- d) Uso, densidad y edificabilidad global.
- e) Área de Reparto y Aprovechamiento medio.
- f) Delimitación y superficie del ámbito.
- g) Elementos especialmente protegidos en su caso.

1.2. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva.

- a) Criterios y directrices para la ordenación detallada.
- b) Resto de elementos protegidos, en su caso.

1.3. El resto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que, con el carácter de potestativas, establece en el Suelo Urbanizable Ordenado:

- a) Trazado pormenorizado de la trama.
- b) Espacios Públicos y dotaciones comunitarias.
- c) Usos pormenorizados y asignación de superficies de techo.
- d) Ordenación de edificación y superficie de techo de cada una.
- e) Plazos de ejecución.
- f) Localización de la reserva de terrenos para vivienda protegida.
- g) Plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas.

2. En la redacción de los respectivos Planes Parciales del Suelo Urbanizable Sectorizado serán de aplicación la regulación contenida en el Título II de las presentes normas. De igual modo, se seguirán las normas contenidas en el Título I para la innovación de la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables Ordenados.

Artículo 13.1.6. Alcance de la Determinación de los "Usos Globales".

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado, en el suelo urbanizable sectorizado, y en el suelo urbanizable sectorizado con planeamiento en trámite (PA-T) el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título VI de las presentes Normas urbanísticas.

4. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para los sectores del suelo urbanizable ordenado y sectorizado con planeamiento en trámite, establece los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente título.

5. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado o innoven la del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado con planeamiento en trámite, deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente título.

Artículo 13.1.7. Alcance de la Determinación de la "Densidad Máxima".

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado, la densidad residencial máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.

2. La densidad residencial máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables por hectárea en el ámbito delimitado.

Artículo 13.1.8. Alcance de la Determinación de la "Edificabilidad Total".

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado, en el suelo urbanizable sectorizado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máximas construible en el ámbito delimitado.

Artículo 13.1.9. Alcance de la Determinación del Aprovechamientos del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Conforme a las previsiones del artículo 61.5 de la Ley 7/2002, el instrumento de planeamiento que establezca la or-

denación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución en el 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 ha adoptado el Plan Parcial, para el reparto de la máxima edificabilidad asignada por el Plan General para cada sector dentro de los límites establecidos.

2. En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los Planes Parciales para distribuir, dentro de unos límites, en unos usos y tipologías indicativas por el presente Plan la total edificabilidad asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representando en un resultado final que origine en unos menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamientos objetivos que los previstos en el Presente Plan General para cada uno de los sectores o áreas. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la Unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento urbanístico superior al 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, referido a la superficie de suelo de titularidad privada.

3. Si como resultado de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos y tipologías a la concreta distribución que el planeamiento de desarrollo realizase de la edificabilidad total atribuida por este Plan, se produjera alguna alteración del total del aprovechamiento urbanístico objetivo asignado al ámbito de ordenación en el cálculo de aprovechamiento medio del área de reparto realizado en el presente Plan y resultasen excesos de aprovechamiento superiores a los inicialmente previstos en el citado cálculo, éstos pertenecerán a la Administración para ser destinados preferentemente a la adquisición de dotaciones en suelo urbano consolidado o no urbanizable o bien para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. En ningún caso, podrá derivarse de la aplicación de las distintas tipologías o usos admitidos, un incremento de la edificabilidad asignada al ámbito.

4. Al margen de la anterior concreción, el instrumento de la ordenación detallada podrá completar el cálculo de los aprovechamientos a los efectos de las operaciones redistributivas internas en el ámbito de las distintas unidades reparcelables mediante el establecimiento de coeficientes en los que se reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

Artículo 13.1.10. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado.

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado son los sectores pertenecientes a esta categoría expresamente delimitados en los planos respectivos. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.

2. Sectores de planeamiento simultáneo. En desarrollo del PGOU se podrá formular un solo Plan Parcial que englobe dos o más sectores contiguos que deban coordinarse con objeto de integrar su ordenación de desarrollo, a fin de asegurar los objetivos generales y específicos definidos en el PGOU para cada sector con objeto de garantizar la correcta solución de continuidad en los tratamientos de bordes intersticiales.

Alternativamente, podrá llevarse a cabo esta coordinación mediante la tramitación conjunta y simultánea de planes parciales individualizados para cada sector. También podrá llevarse a cabo la mencionada coordinación con la previa formulación y aprobación de un Avance de Planeamiento para el Área, que establezca los criterios a los que han de ajustarse los Planes Parciales de los sectores que lo integran y que podrán, entonces, tramitarse y desarrollarse de forma autónoma.

En estos Sectores de planeamiento simultáneo, el cómputo de las dotaciones de equipamiento y demás usos públicos exigidos por la legislación vigente, se podrá hacer de forma global como si se tratase de un único sector, a fin de determinar la localización y tamaño de las dotaciones con la máxima optimización social, si bien cada uno de ellos deberá contener la superficie total de suelos de cesión gratuita que proporcionalmente le corresponden afín de asegurar la justa distribución de cargas.

2. La programación temporal de los sectores del Urbanizable Sectorizado se realizará conforme a los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan. Cuando en la ficha correspondiente no se indique su programación temporal, ésta se entiende efectuada al periodo de vigencia de las determinaciones de programación y gestión del PGOU (ocho años a partir de la aprobación definitiva del documento), pudiendo la Gerencia de Urbanismo determinar de forma bianual el planeamiento de desarrollo sobre éste suelo que deba formularse en los dos años siguientes conforme a los criterios relativos al orden preferencial del desarrollo establecidos en este Plan, de conformidad con lo establecido en los vigentes estatutos de la misma.

Artículo 13.1.11. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable sectorizado se establecen 2 Áreas de Reparto integrada cada una de ellas por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión que a continuación se indican:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (RESIDENCIAL)

ZONA DE CAMPANILLAS

SUS-CA.1	SANTA ROSALIA NORTE
SUS-CA.2	SANTA ROSALIA CENTRAL
SUS-CA.3	SANTA ROSALIA ESTE
SUS-CA.7	LIRIA ESTE
SUS-CA.15	REBANADILLA
SUS-CA.16	MANCERAS OESTE
SUS-CA.17	VEGA LOS MARTÍNEZ
SUS-CA.18	VEGA SAN GINÉS
SUS-CA.20	SANTA ROSALIA SUR
SUS-CA.21	CAMPANILLAS NORESTE
SUS-CA.22	COLMENAREJO NORTE

ZONA DE CHURRIANA

SUS-CH.1	CAMINO BAJO DE CHURRIANA
SUS-CH.2	CARRETERA DE COÍN
SUS-CH.3	EL HIGUERAL
SUS-CH.4	EL CORONEL

ZONA DE GUADALHORCE

SUS-G.3	LA CORCHERA
---------	-------------

ZONA DE LITORAL ESTE

SUS-LE.1	WITTENBER
SUS-LE.2	CAMINO DE OLÍAS
SUS-LE.3	EL TINTO
SUS-LE.4	JARAZMÍN
SUS-LE.5	HUERTA DEL CONDE

ZONA DE PUERTO DE LA TORRE

SUS-PT.1	SAN CAYETANO
SUS-PT.3	SALINAS II
SUS-PT.4	OROZCO
SUS-PT.5	LAGAR DE OLIVEROS
SUS-PT.6	SOLIVA OESTE

ZONA DE TEATINOS

SUS-T.4	CERÁMICAS
---------	-----------

Los Sistemas Generales Adscritos a esta Área de Reparto (Residencial) son:

ZONA DE BAHÍA DE MÁLAGA

SGIT-BM.2	PARQUE DE ARRAJAINAL
SG-BM.3	VIAL SERVICIO PARADOR DE GOLF
SG-BM.4	ENCAUZAMIENTO ARRAJAINAL

ZONA DE CAMPANILLAS

SG-CA.1	VIAL ESTE-OESTE CAMPANILLAS (TRAMO OESTE)
SGIT-CA.2	PARQUE ASOCIADO AL RIO CAMPANILLAS 1
SG-CA.5	VIAL ESTE-OESTE CAMPANILLAS (TRAMO CENTRAL)
SG-CA.6	VIAL ESTE-OESTE CAMPANILLAS (TRAMO ESTE)
SGIT-CA.7	AMPLIACIÓN CRTA. A-7054 N. TEATINOS - PTA
SG-CA.8	RAMAL METRO PTA
SG-CA.11	MANCERAS OESTE

ZONA DE CHURRIANA

SG-CH.1	CÓNSULA
SG-CH.2	ERMITA DE LA ROMERÍA
SG-CH.3	DESDOBLAMIENTO Cº DE ALHAURÍN-CHURRIANA
SG-CH.4	ACCESO CENTRO CHURRIANA DESDE VARIANTE

ZONA DE LITORAL ESTE

SG-LE.1	MONTE VICTORIA
SG-LE.2	EQUIPAMIENTO MONTE VICTORIA
SG-LE.3	SEMINARIO
SG-LE.4	GIBRALFARO NORTE
SG-LE.5	GIBRALFARO SUR
SG-LE.6	CAÑADA DE LOS INGLESES
SG-LE.7	MONTE MIRAMAR
SG-LE.8	SANTA CATALINA
SG-LE.9	EL ROCÍO
SG-LE.10	MORLACO ESTE
SG-LE.11	VIAL ARROYO JABONEROS (NUEVA APERTURA)
SG-LE.12	JARAZMÍN

ZONA DE LITORAL OESTE

SG-LO.1	ANTIGUA BUTANO
SG-LO.2	CHAFARINA
SG-LO.3	PLAYA DE LA TÉRMICA

ZONA DE PEDRIZAS

SG-PD.1	VIVERO
SG-PD.2	PARQUE SAN TELMO

ZONA DE PUERTO DE LA TORRE

SG-PT.1	ANTIGUO VERTEDERO
SG-PT.4	OROZCO
SG-PT.7	DEPORTIVO SAN CAYETANO

ZONA DE ROSALEDA

SG-R.1	SEMIANILLO NORTE
--------	------------------

ZONA DE TEATINOS

SG-T.6	AMPLIACIÓN SG CORTIJO TEATINOS
--------	--------------------------------

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (PRODUCTIVO)

ZONA DE BAHÍA DE MÁLAGA

SUS-BM.1 LA CIZAÑA

ZONA DE CAMPANILLAS

SUS-CA.4 MAQUEDA CENTRAL

SUS-CA.5 MAQUEDA NORTE

SUS-CA.6 LIRIA OESTE

SUS-CA.8 ROSADO OESTE

SUS-CA.9 ROSADO CENTRAL

SUS-CA.10 ROSADO ESTE

SUS-CA.11 CASTAÑETAS

SUS-CA.12 VEGA LA VICTORIA

SUS-CA.13 ESTACIÓN SANTA AGUEDA

SUS-CA.14 SANTA AGUEDA

SUS-CA.19 LAS MORAS

SUS-CA.23 EXTENSIÓN PTA

ZONA DE CHURRIANA

SUS-CH.5 CARAMBUCO

SUS-CH.6 LA LOMA 1

SUS-CH.7 LA LOMA 2

ZONA DE GUADALHORCE

SUS-G.1 SAN JULIÁN

SUS-G.2 CALLE PASCAL

SUS-G.4 HUERTECILLA-TARAJAL

SUS-G.5 GUADALHORCE-AEROPUERTO-1

SUS-G.6 GUADALHORCE-AEROPUERTO-2

SUS-G.7 GUADALHORCE-AEROPUERTO-3

ZONA DE PUERTO DE LA TORRE

SUS-PT.2 SANTA CATALINA

ZONA DE TEATINOS

SUS-T.1 SANTA MATILDE

SUS-T.2 ZOCUECA OESTE

SUS-T.3 ZOCUECA ESTE

SUS-T.5 ASPERONES

Los Sistemas Generales Adscritos a esta Área de Reparto (Productivo) son:

ZONA DE BAHÍA DE MÁLAGA

SGIT-BM.1 PARQUE CAMPAMENTO BENÍTEZ

ZONA DE CAMPANILLAS

SGIT-CA.3 PARQUE ASOCIADO AL RÍO CAMPANILLAS

SG-CA.4 CASTAÑETAS

SGIT-CA.9 EQUIPAMIENTO CENTRAL DE LA AGLOMERACIÓN

SGIT-CA.10 EQUIPAMIENTO CENTRAL DE LA AGLOMERACIÓN

ZONA DE CHURRIANA

SGIT-CH.5 TRAMO PLATAFORMA RESERVADA CHURRIANA

SG-CH.6 VARIANTE CHURRIANA. SEGUNDO TRAMO

SG-CH.7 DEPORTIVO CARAMBUCO

ZONA DE GUADALHORCE

SG-G.1 DEPÓSITO CERRO INTELHORCE

SG-G.2 LAGUNA DE LOS PRADOS

SGIT-G.3 DISTRIBUIDOR OESTE

SG-G.4 AMPLIACIÓN DEPURADORA GUADALHORCE

ZONA DE LITORAL ESTE

SG-LE.13 RONDA ESTE

ZONA DE PUERTO DE LA TORRE

SG-PT.2 LA PÍNDOLA

SG-PT.3 PASILLO LÍNEA ALTA TENSIÓN (LOS RAMOS)

SGIT-PT.5 MACROHOSPITAL

SG-PT.6 SERVICIO TÉCNICO LIMPIEZA Y DESGUACES

ZONA DE TEATINOS

SG-T.1 MERCADO ABASTOS

SG-T.2 AMPLIACIÓN CARRETERA DE CÁRTAMA A-7054 S

SGIT-T.3 AMPLIACIÓN CARRETERA DE CÁRTAMA A-7076

SG-T.4 NUDO SUR CARRETERA DE CÁRTAMA

SG-T.5 PROLONGACIÓN ORTEGA Y GASSET (MERCAMÁLAGA)

SG-T.7 ARROYO PRADO JURADO ESTE

SG-T.8 ARROYO PRADO JURADO OESTE

2. El Aprovechamiento Medio para cada área de reparto de los suelos urbanizables con delimitación de sectores es:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (RESIDENCIAL): 0,9559 UA/m² (VPO)SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (PRODUCTIVO): 0,3030 UA/m² (PROD)

Artículo 13.1.12. Ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado con planeamiento aprobado (PA).

1. Son ámbitos territoriales del Suelo Urbanizable sectorizado en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, por tenerlo aprobado definitivamente y estar en trámite la aprobación del instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda.

2. Los ámbitos de Suelo del Suelo Urbanizable Ordenado con planeamiento aprobado (PA) se contienen en los planos de Ordenación General [P. 2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" y en el P.2.7 "Alineaciones y Alturas" (y rasantes)] y son:

PLANEAMIENTOS APROBADOS DEL PGOU 97:

ZONA DE BAHÍA DE MÁLAGA

PA-BM.1 (97) SUP-BM.1 ROJAS SANTA TECLA

ZONA DE CAMPANILLAS

PA-CA.2 (97) SUP-CA.9 EL CERRADILLO

PA-CA.8 (97) SUP-CA.6 CARROCERÍAS

PA-CA.9 (97) SUP-CA.10 AMPLIACIÓN PTA

ZONA DE CHURRIANA

PA-CH.2 (97) SUP-CH.2 EL RETIRO POLIGONO SUR

PA-CH.3 (97) SUP-CH.3 EL CUARTÓN

PA-CH.5 (97) SUP-CH.5 PIZARRILLO

PA-CH.6 (97) SUP-CH.6 ATALAYA

PA-CH.7 (97) SUP-CH.7 LOS PAREDONES UE-2

ZONA DE GUADALHORCE

PA-G.9 (97) SUP-G.2 HAZA DE LA CRUZ

PA-G.11 (97) SUNP-G.2 SÁNCHEZ BLANCA

ZONA DE LITORAL ESTE

PA-LE.12 (97) SUP-LE.1 MIRAFLORES I

PA-LE.14 (97) SUP-LE.3 MIRAFLORES II

PA-LE.16 (97) SUP-LE.5 COLINAS DEL LIMONAR

PA-LE.21 (97) SUNP-LE.4 VILLAZO BAJO

ZONA DE PEDRIZAS

PA-PD.8 (97)	SUP-PD.1 TASSARA-ALEMAN
--------------	-------------------------

ZONA DE PUERTO DE LA TORRE

PA-PT.4 (97)	SUP-T.1 HACIENDA CABELLO
PA-PT.5 (97)	SUP-T.12 SOLIVA ESTE
PA-PT 6 (97)	MOD. PGOU COMPLEJO GERONTOLÓGICO

ZONA DE TEATINOS

PA-T.1 (97)	MOD. SUP-T.10 BUENAVISTA
PA-T.2 (97)	MOD. SUP-T.10 BUENAVISTA

3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento aprobado es el siguiente:

a) Las condiciones particulares por las que se rigen los PA, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas contenidas en el Anexo a las presentes Normas Urbanísticas.

b) A efectos de una correcta interpretación de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento aprobado en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos a las mismas se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo, sin perjuicio de que las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General debe entenderse sustituidas por la regulación establecida en las presentes Normas.

c) Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en el planeamiento pormenorizado de origen asumido.

d) Cuando la casilla de Objetivos y Criterios de la ficha del PA en el Anexo de estas Normas esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente se asume íntegramente, sin perjuicio de que las lagunas y las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General deben entenderse sustituido por la regulación establecida por las presentes Normas.

e) En el caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plan de Ordenación se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de Objetivos y Criterios de la Ficha del PA en el Anexo de estas Normas. En todo caso prevalecerá lo dispuesto en las fichas del PA correspondiente cuando se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones específicas de los expedientes de origen.

f) Los Ámbitos de Planeamiento aprobado quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales de uso e higiene, de los edificios, y de protección definidas en los correspondientes Títulos de las presentes Normas Urbanísticas. No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas Particulares del planeamiento aprobado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de permitidos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter.

g) En los Ámbitos de Planeamiento aprobado de Suelo Urbano que se contienen en las Fichas del Anexo que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dicho ámbito será la correspondiente a la asignada por el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el instrumento asumido.

h) Se considerarán determinaciones estructurales las establecidas en el artículo 10 de la LOUA, sin perjuicio de lo estipulado en las Disposiciones Transitorias de la LOUA.

Artículo 13.1.13. Ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado u ordenado con planeamiento aprobado modificado (PAM).

1. Se trata de ámbitos territoriales de suelos urbanos urbanizables que tienen aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico preciso, en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asumiendo genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, establece una serie alteraciones puntuales que se expresan en el Anexo adjunto a esta normativa. Los Ámbitos de Planeamiento aprobado modificado aparecen identificados en los Planos de Ordenación General [P. 2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" y en el P.2.7 "Alineaciones y Alturas (y rasantes)] con las siglas "PAM"

2. Son Ámbitos de Planeamiento Aprobado Modificado en Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado los siguientes:

PLANEAMIENTOS APROBADOS MODIFICADOS DEL PGOU 97:

ZONA DE BAHÍA DE MÁLAGA

PAM-BM.1 (97)	SUNP-BM.3 CENTRO INTEGRAL SERVICIOS TURISTICOS SECTOR 3. UE-1 y UE-2
---------------	--

ZONA DE CAMPANILLAS

PAM-CA.3 (97)	SUP-CA.5 CARMONA UE-1
---------------	-----------------------

ZONA DE GUADALHORCE

PAM-G.5 (T)	SUP-G.8 VILLA ROSA I
-------------	----------------------

ZONA DE LITORAL ESTE

PAM-LE.4 (97)	SUP-LE.6 HACIENDA PAREDES
PAM-LE.6 (97)	SUP-LE.8 LAGARILLO
PAM-LE.7 (97)	SUP-LE.7 LA PLATERA

ZONA DE LITORAL OESTE

PAM-LO.2(97)	SUP-LO.2 EL PATO UE-2
PAM-LO.6 (T)	SUP-LO.1 TORRE DEL RIO

ZONA DE TEATINOS

PAM-T.1(97)	SUP-T.6 LAS MORILLAS
PAM-T.3 (97)	SUP-T.8 UNIVERSIDAD

3. El régimen aplicable a los Ámbitos de Planeamiento Aprobado con Modificaciones será el siguiente:

a) Si las modificaciones derivadas de la aplicación del nuevo Plan son de escasa entidad y no hacen preciso un nuevo proceso de gestión, el régimen aplicable será, a todos los efectos, el establecido para el planeamiento cuya ordenación se respeta (PA).

En este caso, no será preciso que la aplicación de las normas del Plan General se base en la tramitación de una figura de planeamiento, ni en la modificación de las existentes, bastando a tales efectos el escrupuloso respecto del Plan General y el cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones. Y ello sin perjuicio de la procedencia de exigir la redac-

ción de un Texto Refundido del planeamiento de desarrollo, que incorpore las pequeñas modificaciones introducidas por el Plan General en los casos en que el Ayuntamiento lo estime conveniente.

b) Si las modificaciones introducidas por el Plan General hacen preciso un nuevo proceso de gestión, lo que se recoge expresamente en la correspondiente Ficha normativa, precisarán, en todo caso y a fin de adecuar sus determinaciones a las de este Plan General, Modificación de Elementos del planeamiento anterior y, en su caso, Texto Refundido.

4. El aprovechamiento subjetivo será el derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General; en otro caso el régimen de derechos y deberes será el correspondiente al suelo urbanizable ordenado, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

5. El régimen urbanístico de los ámbitos de suelo urbanizable cuyos planeamientos de desarrollo previstos en el PGOU 97, se encuentran en trámite e identificados en el documento de revisión con las siglas "PAM-(T)" y pendientes de aprobación definitiva a la entrada en vigor de la revisión del presente PGOU, de conformidad con lo establecido en el artículo 15.2.13, será el recogido en la Disposición Transitoria "Primera Bis" de la presente normativa.

6. Se aplicarán idénticas reglas de interpretación y resolución de dudas que las expresadas en el título XI para los Ámbitos de Planeamiento Aprobado Modificado del Suelo Urbano.

Artículo 13.1.14. Ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado con planeamiento en trámite (PA-T).

1. Se trata de ámbitos territoriales de suelos urbanizables sectorizados clasificados como suelo urbanizable programado por el PGOU/97 sometidos a Planes Parciales actualmente en tramitación, que ha superado la fase, como mínimo de aprobación inicial, no habiendo recaído la aprobación definitiva, sobre los cuales el Plan General no modifica sus determinaciones en el momento de recaer la aprobación inicial del documento de revisión del PGOU.

2. Los Ámbitos de Planeamiento en suelo urbanizable sectorizado aparecen identificados en los Planos de Ordenación General [P. 2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" y en el P.2.7 "Alineaciones y Alturas (y rasantes)] con las siglas "PA-T."

3. Son Ámbitos de Planeamiento en suelo urbanizable sectorizado en trámite (PA-T) los siguientes:

PLANEAMIENTOS EN TRÁMITE DEL PGOU 97:

ZONA DE LITORAL ESTE

PA-LE.8 (T)	SUNP-LE.2 LAS NIÑAS
-------------	---------------------

ZONA DE PEDRIZAS

PA-PD.9 (T)	SUP-PD.2 "MORALES"
-------------	--------------------

4. El planeamiento en trámite a la entrada en vigor del Plan General se ajustará en todo a las determinaciones que este Plan establezca, siendo su régimen aplicable el siguiente:

4.1. Si el Plan General no modificase las determinaciones de ordenación de dicho planeamiento, no será precisa su nueva tramitación, siempre que, a la entrada en vigor del Plan General, el planeamiento en tramitación hubiese superado la fase de información pública. En este caso bastará con la finalización de su tramitación, completando la tramitación anterior.

En todo caso, se incorporarán a la aprobación definitiva las determinaciones de gestión establecidas en este Plan General que le correspondan y, en concreto, las referentes a delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, así como la cuantificación de los excesos de aprovechamiento si los hubiese.

4.2. Si la ordenación no se respeta, los terrenos quedarán íntegramente sometidos al nuevo Plan y sus determinaciones sustituidas por las correspondientes de éste. Ello implica el deber municipal de declarar, de forma expresa, la conclusión del procedimiento de tramitación del planeamiento que se deroga.

4.3. El régimen urbanístico de los ámbitos de suelo urbanizable cuyos planeamientos de desarrollo previstos en el PGOU 97, se encuentran en trámite e identificados en el documento de revisión con las siglas "PA-(T)" y pendientes de aprobación definitiva a la entrada en vigor de la revisión del presente PGOU, de conformidad con lo establecido en el artículo 15.2.13, será el recogido en la Disposición Transitoria "Primera Bis" de la presente normativa.

Artículo 13.1.15. El estatuto del Suelo Urbanizable Sectorizado.

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

1.1. Derechos.

Los derechos y facultades del propietario del suelo urbanizable sectorizado son:

a) El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector será el que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.

b) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

1.2. Deberes.

Los deberes del propietario del suelo urbanizable sectorizado son:

a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; ese deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto los destinados al servicio del sector o ámbito de actuación como sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

g) Financiar la parte proporcional que 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 integración 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 a concretar en los correspondientes Planes Especiales de Infraestructuras.

h) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

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

j) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

k) Realizar la edificación en las condiciones y plazos fijados por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

l) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 13.1.16. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y los usos y obras provisionales, o los fuera de ordenación o de ordenanza en los términos establecidos en la presente normativa.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto no se hayan cumplido los siguientes requisitos:

1.1. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

1.2. No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.

1.3. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.

1.4. Ejecución de las obras urbanización.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

Artículo 13.1.17. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución.

2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector puede establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamiento medio entre sí sean superiores al quince por ciento (15%).

3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

CAPÍTULO SEGUNDO

EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 13.2.1. Definición.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso.

En este suelo, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan, potencial y eventualmente se puede desarrollar un proceso urbanizador y edificatorio en el que pueda tener cabida, bien las demandas previsibles a partir del décimo año de la entrada en vigor del Plan General, o bien las imprevistas según las circunstancias sobrevenidas para su puesta en uso, quedando sometido, en todo caso, a condiciones precisas de desarrollo, garantías y prestaciones públicas que lo justifiquen. No obstante, algunos ámbitos podrán tener un desarrollo anticipado si así expresamente se indica en la ficha correspondiente para atender usos de actividades económicas de interés municipal.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste. De igual forma, se delimita en aquellas otras zonas en las que aún alejadas de la ciudad los terrenos tienen suficiente aptitud para desarrollar actuaciones urbanísticas singulares que redunden en el progreso económico y social de la ciudad.

3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en los Planos de Ordenación General [P.2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" y en el P.2.7 "Alineaciones y Alturas (y rasantes)] con las siglas "SUNS".

4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización, la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas algún régimen de protección con respecto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas.

5. Sólo nacerá el derecho a la transformación este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

Artículo 13.2.2. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.e) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable no sectorizado las siguientes determinaciones:

1. Usos incompatibles.

2. Condiciones para proceder a su sectorización.

3. Criterios de disposición de Sistemas Generales.

Artículo 13.2.3. Alcance de la Determinación de las Condiciones para Proceder a la Sectorización.

Este Plan General establece en el artículo 2.3.2.8 los criterios para proceder a la sectorización.

Artículo 13.2.4. Alcance de la Determinación de los Criterios de Disposición de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los criterios que habrán de considerar los Planes de Sectorización para la disposición de los sistemas generales incluidos en su ámbito o adscritos que garantizan la conexión con los sistemas generales exteriores.

2. Los criterios de disposición de los sistemas generales pueden ser de los siguientes tipos:

2.1. Cuantitativos, por los que establecen los estándares, las superficies o las características de los distintos tipos de sistemas generales que deberán localizar los Planes de Sectorización.

2.2. Espaciales, por los que se establece, con carácter vinculante o directivo, la localización de los distintos tipos de sistemas generales previstos.

Artículo 13.2.5. Relación de los ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General son:

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

ZONA DE CAMPANILLAS

SUNS-CA.1	AREA DE OPORTUNIDAD PTA
-----------	-------------------------

ZONA DE GUADALHORCE

SUNS-G.1	GUADALHORCE – AEROPUERTO 4
----------	----------------------------

ZONA DE PEDRIZAS

SUNS-PD.1	PEINADO CHICO
-----------	---------------

ZONA DE TEATINOS

SUNS-T.1	TREVEZ OESTE
----------	--------------

Los Sistemas Generales de Suelo Urbanizable No Sectorizado son:

ZONA DE CAMPANILLAS

SGNS-CA.1	ETAP PILONES (PRESA TOMILLAR)
-----------	-------------------------------

ZONA DE TEATINOS

SGNS-T.1	ARROYO PRADO JURADO NORTE
----------	---------------------------

Artículo 13.2.6. Limitaciones.

Las exigencias mínimas del planeamiento, que deberá respetar el Plan de Sectorización, son las especificadas en el presente Plan con carácter general para este tipo de instrumentos de ordenación y, para cada ámbito, en los Planos de Ordenación General y en las fichas individualizadas que se incluyen como anexo de las presentes Normas Urbanísticas.

Para su desarrollo, se aplicará lo establecido en el artículo 32 de la LOUA, es decir, será necesario, para su tramitación, solicitar informe relativo a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

Artículo 13.2.7. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

Artículo 13.2.8. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como Urbanizable No Sectorizado.

1. Los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:

1.1. El derecho de formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

1.2. El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

Artículo 13.2.9. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:

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

1.2. Las construcciones, instalaciones y usos de naturaleza provisional realizadas las primeras y segundas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. Igualmente podrán ser autorizados las edificaciones y usos fuera de ordenación o de ordenanza en los términos establecidos en la presente normativa. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.

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

2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquel.

TÍTULO XIV

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 14.1.1. Definición y categorías.

1. Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos que el Plan General preserva del desarrollo urbano, bien por estar sujetos a algún régimen de protección por legislación específica, bien porque son merecedores de algún régimen de protección del planeamiento urbanístico y territorial para preservar sus características, en razón de sus valores, bien porque sea necesaria la preservación de su carácter rural, bien porque presenta algún tipo de riesgo, o bien porque conforme a la estrategia y al modelo territorial previsto por este Plan, deben ser excluidos del proceso urbanizador por razones de sostenibilidad y racionalidad.

2. En base a lo anterior, este Plan establece las siguientes categorías genéricas:

2.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica o Áreas de Protección Ambiental, entre los que se incluye tanto los bienes de dominio público natural como los que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa.

2.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística o Áreas de Interés Territorial, en los que se incluye los que son merecedores de algún régimen de protección por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga y por este PGOU.

2.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística, Zonas de Protección Urbanística de este PGOU, en los que se incluye los que son merecedores de algún régimen de protección por este PGOU.

2.4. Suelo No Urbanizable de carácter natural-rural, que incluye aquellos en los que es necesario preservar su carácter rural o es impropio su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad y racionalidad.

Artículo 14.1.2. Sobre la modificación de la clasificación del suelo no urbanizable.

1. Los terrenos que el Plan incluye en Suelo no Urbanizable de Especial Protección, no podrán ser objeto de ningún tipo de reclasificación, salvo que desaparezca el valor a proteger por causas naturales, o salvo las condiciones del apartado 3.

2. Tampoco se podrán reclasificar los terrenos, incluidos en suelo no urbanizable, que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal o que estén sometidos a algún tipo de expediente de incumplimiento de la legalidad vigente.

3. En todo caso, cualquier modificación reclasificatoria del suelo no urbanizable que pudiera admitirse al amparo de estas Normas, deberá justificar suficientemente la necesidad o interés público a que obedezca, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio, así como la coherencia de la resolución adoptada con el modelo y las estrategias territoriales vigentes, en los que deberá integrarse.

Artículo 14.1.3. Licencias en suelo no urbanizable.

1. Será precisa licencia municipal para todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos, de movimiento de tierras, de demoliciones totales o parciales de las edificaciones y construcciones existentes, de edificación e instalación, de extracciones de áridos, agua, minerales, tallas o abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, o que posean interés botánico o ambiental, así como aperturas de caminos o construcción de infraestructuras de cualquier tipo (comunicaciones, eléctricas,

hidráulicas, ligadas a la agricultura o a los recursos forestales...), adecuaciones recreativas y campamentos, balsas de riego, invernaderos, obras para la realización de captaciones de agua, vertederos y depósitos de residuos.

Igualmente será necesaria la obtención de previa licencia para la instalación de cercas, vallados y cerramientos con cualquier tipo de finalidad que impida la libre circulación de la fauna.

2. Todas las solicitudes de licencias necesitarán para su autorización proyecto redactado por técnicos competentes, conforme al procedimiento y determinaciones reguladas por estas Normas y la legislación competente, y, en su caso, Plan Especial o Proyecto de Actuación previo.

3. No se podrán otorgar licencias de edificación sobre una parcela, mientras no se hayan desarrollado con el suficiente grado de consolidación las medidas y obras medio-ambientales a las que esté condicionada la edificación por el correspondiente proyecto, de conformidad a lo previsto en estas Normas y en la legislación ambiental aplicable y, en particular, lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El uso y construcción para el que se conceda la licencia deberá quedar vinculado a la totalidad de la superficie de la parcela afecta normativamente, según la clase de suelo no urbanizable, mediante inscripción registral que exprese las limitaciones en cuanto a su divisibilidad, edificabilidad y obligaciones impuestas por la autorización previa de la construcción, considerándose inedicables para futuras parcelaciones o segregaciones.

4. Deberá destinarse el suelo al uso previsto, así como conservar y en su caso mejorar las edificaciones, instalaciones, valores naturales o de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga existentes o de que sean susceptibles los terrenos, mediante el empleo de obras, medios técnicos e instalaciones adecuadas, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de su estado o características esenciales. En todo caso los trabajos y las obras precisas, estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o administrativa aplicable por razón de la materia.

Artículo 14.1.4. Parcelaciones y segregaciones en esta clase de suelo.

1. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal, o a la declaración de su innecesidad en el supuesto y conforme al procedimiento regulado en estas Normas.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán autorizar o inscribir escritura de división, parcelación o segregación de terrenos sin que se acredite el cumplimiento de dicho requisito, que deberá testimoniarse en la correspondiente escritura.

2. En esta clase de suelo no podrá realizarse, ni por tanto, autorizarse en ningún caso, actos de división o segregación de parcelas o fincas con fines edificatorios, en los supuestos siguientes:

2.1. Cuando se trate de parcelación urbanística. Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, que pueda inducir la formación de un nuevo asentamiento, que pueda derivar en un nuevo núcleo de población. Se considerará acto revelador de una posible parcelación urbanística, siguiendo el sentido establecido por el artículo 66.b) de la LOUA, la interposición de sociedades, divisiones horizontales, o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o de una participación social, entre diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte de un terreno único.

2.2. Cuando pueda dar lugar a otras fincas inferiores a la parcela mínima fijada para la realización de usos previstos en estas Normas en cada tipo de suelo no urbanizable.

2.3. Cuando se refieran a fincas en las que existan construcciones ilegales.

2.4. Cuando quepa presumir legalmente que tiene un fin urbanístico, por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada, la instalación de infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades admitidas por este Plan.

3. No obstante lo anterior, se podrán efectuar fraccionamientos a efectos exclusivamente agrarios o forestales por el órgano municipal competente, siempre que se cumplan las unidades mínimas de cultivo, que en Málaga están fijadas de manera provisional en 30.000 m² para las tierras de secano y 2.500 m² para las de regadío, mediante el cumplimiento de los siguientes requisitos:

3.1. Informe favorable de la Consejería competente valorando la conformidad a la legislación aplicable: Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias sobre Régimen de Unidades Mínimas de Cultivo, y Resolución de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, de 4 de noviembre de 1996, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza.

3.2. En caso de que la parcela resultante del fraccionamiento tuviera una superficie inferior a la mínima establecida en estas Normas para cada categoría del suelo no urbanizable, será preciso compromiso previo del peticionario de inscribir en el Registro de la Propiedad la condición de no efectuar obras de construcción o de urbanización en la parcela.

3.3. No se podrá efectuar 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 la transformación de su naturaleza rústica, o que presenten indicios de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

4. Cuando en un ámbito determinado se produzcan sucesivas divisiones o segregaciones de parcelas con efectos edificatorios, simultáneas o no, de una finca matriz se podrá exigir la redacción de un Plan Especial que estudie sus efectos territoriales y medio ambientales.

Igualmente, cuando se produzca un exceso de divisiones parcelarias en un ámbito territorial, el Ayuntamiento podrá suspender las autorizaciones de divisiones parcelarias a efectos edificatorios en el ámbito que a tal efecto se delimite gráficamente, con el fin de estudiar, en su caso, las medidas a adoptar mediante un Plan Especial.

5. La concurrencia de cualquiera de los indicios expresados en los anteriores apartados en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, tanto en una actuación conjunta, como por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante plan preconcebido, o proyecto de urbanización, o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y el espacio, dará lugar a las acciones previstas por la LOUA (artículos 181 y ss., artículo 214).

Artículo 14.1.5. Extracciones y talas.

1. Las extracciones de áridos, agua, minerales, talas o abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, o que posean interés botánico o ambiental quedarán sujetos a previa licencia municipal.

2. Sin perjuicio de las sanciones o actuaciones que legalmente correspondan por la infracción a que diera lugar los incumplimientos anteriores, será necesario restaurar, en la medida de lo posible, la realidad alterada o transformada. En el caso de tala de árboles o arbustos estas medidas deberán incluir, en todo caso, la replantación con especies iguales o, en su caso, de características y porte similares.

Artículo 14.1.6. Núcleo de Población.

1. Se define el núcleo de población como el asentamiento humano generador de requerimientos o de necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos.

2. Las condiciones objetivas que dan lugar a su formación son las siguientes:

2.1. El incumplimiento de las condiciones que en cuanto a densidad edificatoria, superficie de parcela mínima, distancia entre edificaciones, separación de éstas a linderos y cualquier otra que establezca estas Normas para cada una de las zonas delimitadas en el suelo no urbanizable.

2.2. La apertura de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal y no estén amparados en figuras de planeamiento o proyectos de obras aprobados.

2.3. Alineación de edificaciones con frente a camino o vía pública o privada existente o en proyecto.

2.4. La existencia de abastecimiento de agua potable, alcantarillado comunitario o electrificación con acometidas individuales no previstas en plan o proyecto aprobados.

2.5. Existencia de publicidad referente a parcelación o segregación de parcelas sin advertencia expresa de sus fines, limitaciones legales para edificar y de procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los medios utilizados (carteles, octavillas, anuncios, etc.).

2.6. Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cumplimiento de la condición rústica de la finca, o que no adviertan de las limitaciones de edificación y parcelación en el predio enajenado o alquilado.

2.7. Utilización de alguna parcela para fines y usos que contravengan el uso dominante del Suelo, aunque se trate de usos e instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.

2.8. Tipología, morfología y estructura de asentamiento, contraria a la naturaleza del suelo prevista en el Plan para el mismo.

En cualquier caso se considerarán núcleo de población urbana los lugares en que concurren una o varias de las anteriores circunstancias.

3. El concepto de núcleo de población serán de aplicación a los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, en cualquiera de sus categorías, y a los clasificados como suelo urbanizable no sectorizado en tanto no tengan aprobados estos últimos su planeamiento de desarrollo.

No será de aplicación, sin embargo, a los suelos no urbanizables de núcleo diseminados.

Artículo 14.1.7. Documentación general de los proyectos y planes de los distintos usos en el suelo no urbanizable.

La documentación mínima que exigirá a dichos documentos será:

1. Plano a escala 1:1.000 que recoja adecuadamente todos los elementos significativos del territorio: Arbóreos, topográficos, hidráulicos, etc., y construcciones o instalaciones existentes, así como extensión de la finca.

2. Plano a escala 1:1.000 ó 1:2.000, en los que se reflejará la correcta y justificada idoneidad del tipo y de la ubicación de todas las obras, instalaciones o soluciones medio-ambientales previstas para el cumplimiento de las condiciones establecidas en estas Normas. Superficie ocupada por la construcción y descripción y proyecto de las características fundamentales de la misma y de los usos o actividades a desarrollar.

3. Parcelario catastral de rústico y plano de localización respecto al territorio circundante a escala 1:5.000, en el que, entre otras cosas, se refleje la distancia las zonas urbanas y urbanizables, así como el cumplimiento de la no formación de núcleo de población urbana.

4. Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos afectos a la actuación o conformidad otorgada por el dueño para afectar la superficie de ésta a la edificación y con condiciones de indivisibilidad que resulten de la autorización previa.

5. Estudio justificativo de la solución del acceso rodado, aparcamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos; solución que siempre deberá ser asumida como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad, formulando expresamente el pertinente compromiso formal en tal sentido.

6. En función del tipo de actividad y de su importancia, el Ayuntamiento exigirá en función de lo marcado por la legislación ambiental aplicable a estas Normas Evaluación de Impacto Ambiental, Análisis de Efectos Ambientales o cualquier otro documento de prevención ambiental que considere oportuno.

Artículo 14.1.8. Condiciones generales para la edificación de los distintos usos en suelo no urbanizable.

1. En suelo no urbanizable, y en defecto de previsión expresa en las normas reguladoras de la edificación de cada uso permitido, en cada una de las categorías de suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en este artículo.

2. Condiciones de edificación:

2.1. Los edificios en suelo no urbanizable cumplirán toda la normativa sobre acciones en la edificación, materiales de construcción, instalaciones, seguridad, aislamiento térmico y acústico, higiene, barreras arquitectónicas, normas tecnológicas y otras aplicables a los edificios en general. Se tenderá a aplicar las soluciones técnicas más acordes con la eficiencia energética y la sostenibilidad ambiental.

2.2. Los edificios tendrán la condición de aislados y todos sus paramentos verticales se deberán tratar como fachadas, prohibiéndose las paredes medianeras.

2.3. La altura máxima edificable será de dos (2) plantas y siete (7) metros. Excepto en instalaciones hoteleras y equipamientos de nueva planta, en cuyo caso no se superarán las tres (3) plantas y diez (10) metros de altura.

Para edificaciones no residenciales, naves, pistas, cubriciones u otros, la altura será lo que se precise para el adecuado uso de la instalación, con un máximo de diez (10) metros.

La altura edificable se medirá desde la rasante del terreno natural hasta cornisa y alero, incluyéndose en esta altura los sótanos o semisótano cuya fachada quede vista.

2.4. Dentro de una misma parcela, la separación entre edificaciones será como mínimo de vez y media su altura.

2.5. En caso de cubiertas inclinadas de teja árabe, la pendiente no será superior al cuarenta por ciento (40 por 100).

2.6. Deberá observarse una correcta composición de los huecos de fachada, respetándose la proporción macizo/hueco de las edificaciones tradicionales.

2.7. Además de las condiciones indicadas en este Título, deberán tenerse en cuenta, en su caso, las indicadas en el Título de Medidas de Protección.

En los proyectos de edificios se definirán y presupuestarán las medidas correctoras necesarias para la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos afectados por el edificio y de su entorno inmediato, de manera que se eliminen o corrijan los impactos de la actuación (vertidos de tierras, taludes, desmontes, acumulación de materiales, desbroces, apertura de caminos provisionales de obra, afectación a escorrentías o arroyos, etc.), y se realicen las actuaciones de adecuación topográfica e hidrológica, forestación, y en general de restauración de manera que las características ambientales y paisajísticas de los terrenos y su entorno no empeoren con respecto a las anteriores a la actuación.

3. Ampliaciones de la edificación:

No se podrá mejorar ni ampliar ninguna edificación existente por encima de los techos máximos admitidos en cada zona, quedando todas las que los incumplan en fuera de ordenación, excepto las que tengan algún tipo de protección por la legislación sectorial o este Plan General, en cuyo caso estará a lo que en sus respectivos catálogos se determine.

Artículo 14.1.9. Condiciones generales para la ejecución de los distintos usos en suelo no urbanizable.

1. Movimiento de tierras.

Se prohíbe la realización de movimientos de tierras que impliquen modificación de la morfología del área, y transformen abusivamente el destino rústico del suelo.

En caso de que sea precisa la formación de terrazas naturales para apoyar la edificación y para la creación de plataformas llanas, se podrán construir a base de muros de contención de tierras o de piedras u otros materiales que no desentonen con el medio, que no superen en su parte vista la altura de tres (3) metros o que se justifiquen y se corrijan impactos derivados de mayores alturas.

Únicamente para apoyar los trabajos de repoblación y garantizar la estabilidad frente a la erosión de los suelos, podrá aterrarse en cuantía superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.

Se deberán presentar como parte integrante del proyecto, planos detallados de la topografía actual y reformada que se pretende en todo el ámbito de la parcela, detallando las especies arbóreas existentes en planos, así como el proyecto de repoblación en su caso.

El proyecto o solicitud de licencia deberá ir acompañado de los estudios y medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia o corrección de los impactos sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo, debiendo denegarse la licencia si no se justifican debidamente estos extremos, y pudiendo exigirse garantías económicas que aseguren la realización de las actuaciones correctoras.

2. Vegetación y Medio Ambiente.

Se respetarán y favorecerán las especies arbóreas existentes en la parcela. Todos los árboles plantados deberán disponer de su correspondiente sistema de riego por goteo.

Deberán conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones previstas para evitar riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud pública o cualquier perturbación medio ambiental, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general. En cualquier caso, deberá tenerse en cuenta el Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales. A tales efectos, las edificaciones en suelos forestales deberán estar dotadas de una faja de seguridad de una anchura de 15 m, libre de residuos, matorral y vegetación seca, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en las densidades que para cada caso se determine por la Administración Forestal.

Será preceptivo incluir en proyecto información detallada y justificada del tipo de repoblación que se pretenda. Se utilizarán preferentemente especies autóctonas de fácil mantenimiento. En caso de necesitarse riego para el mantenimiento inicial, éste será por goteo, y deberá presentarse proyecto de instalación del mismo.

Deberán realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarias para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación del mismo y prevenir desastres naturales.

Deberá abstenerse de realizar cualesquiera actividad o acto que pueda tener como consecuencia o efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

No se permitirá que la situación, masa, altura de edificios, cierre o instalaciones de otros elementos limiten el campo visual en los lugares de paisaje abierto y natural o trayectos pintorescos alterando la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

3. Infraestructura.

Todo proyecto de infraestructura público o privado deberá incluir medidas de protección y restauración de la superficie afectada. Se incluirá proyecto detallado de los aspectos infraestructurales de la instalación.

El abastecimiento de agua deberá resolverse de modo autosuficiente, bien por pozo, sondeo, balsa u otros medios admitidos por el Organismo competente, en la propia parcela. Deberá justificarse el consumo previsto para la instalación y el caudal disponible. Las instalaciones en Suelo No Urbanizable no podrán engancharse a los servicios urbanos municipales. La carencia de

recursos para el abastecimiento autosuficiente será razón para desestimarse la implantación de un uso de este tipo.

El saneamiento deberá resolverse de modo autosuficiente e independiente, incluyendo depuración y solución para eliminación de residuos de cualquier tipo y anaeróbicas para aguas residuales. Quedan prohibidos los pozos ciegos y será obligatorio tratar las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas que aseguren la no contaminación de aguas subterráneas o superficiales.

Las conducciones de suministro de energía eléctrica, telefonía u otros servicios que se precisen deberán discurrir subterráneas por el camino de acceso a la edificación, excepto cuando ello comporte un coste desproporcionado, en cuyo caso deberán minimizar el impacto ambiental. Para ello se presentará un Plan Especial que incluya un Análisis de Efectos Ambientales, de la zona que se prevea electrificar. Se tenderá a implantar los sistemas energéticos más eficientes y sostenibles, de acuerdo con el carácter aislado de las edificaciones en suelo no urbanizable.

Las instalaciones eléctricas de alta tensión en el Parque Natural de los Montes de Málaga y en los espacios que por orden al respecto se determine por la Comunidad Autónoma, quedarán sometidos a las normas de protección de la Avifauna del Decreto 194/1990, de 19 de junio.

En los terrenos forestales, en general, las entidades responsables de las líneas eléctricas deberán revisar sus elementos de aislamiento con anterioridad al 1 de mayo de cada año. Así mismo, los grupos electrógenos, transformadores eléctricos, motores de combustión fijos y otras instalaciones similares deberán rodearse de un cortafuegos perimetral de al menos 5 metros de anchura. Todo ello, en cumplimiento del Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales.

Los proyectos deberán especificar el sistema de eliminación o traslado hasta un vertedero de los residuos sólidos. Si se precisa implantar un vertedero autónomo, se incluirá en el proyecto.

4. Viario y accesos.

Deberá garantizarse una adecuada conexión con el sistema general o local de carreteras, cuando las instalaciones así lo requiera.

Las obras de mejora y de conservación de accesos viarios correrán por cuenta de la instalación aún cuando estos discurrieran fuera de los límites de su parcela, utilizándose preferentemente caminos o carriles de dominio público.

En caso de tener que realizarse apertura de nuevos carriles y en las obras de mejora de los existentes, éstos se realizarán con el mínimo movimiento de tierras y discurrirán preferentemente por laderas de pendiente menor o igual al treinta por ciento (30 por 100) para evitar cortes y terraplenes excesivos en el terreno. En cualquier caso, los desniveles entre rasante del viario y talud natural no superarán los tres (3) metros y si en algún punto lo supera se habrá de justificar y tratar adecuadamente su corrección. El ancho máximo de la banda de rodadura de los caminos de acceso será de seis (6) metros y el tratamiento de los arcones y cunetas será cuidado y de manera que permita la aparición de césped y la plantación de árboles o arbustos.

Si el camino tuviera más de 100 m de longitud o discurriera por terrenos exteriores a la finca donde se levanta el edificio, se considerará una infraestructura y se deberá someter a las condiciones y trámites para la apertura de caminos.

En los proyectos se reflejarán y se adoptarán las medidas oportunas para asegurar la conservación y practicabilidad de las veredas y sendas existentes.

Se prohíbe los viales asfaltados u hormigonados, debiendo tener un carácter rural.

Todos los caminos y carriles serán de uso público. En caso excepcional se permitirá que se asfalte o se hormigone el carril o camino principal, a efecto de facilitar el tránsito de vehículos para tareas de plantación, mantenimiento, riego, extinción de incendios o acceso a las construcciones. Dicho carril no podrá tener una anchura superior a 8 metros.

5. Estacionamiento de vehículos.

Se proveerán suficientes plazas de aparcamiento para el uso que se pretenda y en cuantía no inferior a la necesaria en momentos de máxima ocupación de la instalación. Como mínimo se proveerá una plaza de coche por cada 4 plazas de persona y una plaza de coche por cada unidad de alojamiento, si se trata de un uso residencia o de camping.

Las superficies destinadas a aparcamiento tendrán una pavimentación de tipo blanda y arboladas que garantice el adecuado drenaje del suelo por medios naturales y le proporcione un aspecto más semejante al suelo natural (césped armado o similar). No podrán ocupar, junto al viario, más de tres veces la superficie edificada de la parcela.

Se prohíbe la instalación de pérgolas o techumbres de cualquier tipo para cobijar las áreas de aparcamiento. Se realizarán plantaciones de árboles de especies adecuadas que proporcionen sombra a los vehículos.

Estos espacios se ubicarán siempre en el interior de la parcela.

6. Vallado.

El cercado de las fincas se realizará preferentemente con vallas de elementos diáfanos en toda su altura, combinadas con cierres vegetales apropiados. Se prohíben las tapias opacas en todos los casos.

En ningún caso estas vallas impedirán el libre paso de la fauna existente, cuando así se requiera.

7. Otras condiciones.

Muros de contención: Mampostería tradicional.

En cubiertas se utilizarán preferentemente materiales tradicionales, no admitiéndose sucedáneos o imitaciones. Se prohíben la pizarra y las chapas metálicas en cubiertas.

Obras de urbanización: Encintados, apoyo jardinería, muretes, rampas, peldaños y similares, en piedra natural y/o ladrillo de tejar para pavimentos. Los pavimentos exteriores tendrán tratamiento blando: Alberos, gravilla, etc.

Artículo 14.1.10. Espacios afectados por Planes y Programas sectoriales legislados por administraciones competentes.

Aquellos espacios del suelo no urbanizable afectados por planes y programas sectoriales (forestales, agrícolas, lucha contra la erosión...), aprobados conforme a la legislación administrativa competente reguladora de actividades o de usos, deberán cumplir, dichos planes o programas condicionados a la obtención de licencia de edificación, con informe previo favorable de la Administración legisladora.

Deberán también tenerse en cuenta dichos planes y programas sectoriales cuando exista concurrencia con la urbanística por razón de colindancia o influencia de los terrenos con respecto a otros que tengan la condición de bienes de dominio natural, de conservación del medio ambiente o patrimonial, de explotación de recursos naturales que se hallen en aquellos o en su subsuelo o emplazamiento o funcionamiento en los mismos de obras y servicios públicos.

Se deberá permitir, en terrenos de su propiedad que, por sus características, así sea preciso, la ejecución por los órganos competentes de trabajos de plantación, tratamientos selvícolas y otros destinados a prevenir la erosión, la salud pública o la ejecución de obras de interés público o social.

En concreto será de aplicación el Decreto 119/1990, de 17 de abril, por el que se declara zona protectora de interés forestal y de repoblación obligatoria las Cuencas del Guadalmedina y del Campanillas, una vez se apruebe un Plan de Transformación donde se fijarán los terrenos afectados, quedando sus propietarios sujetos a las obligaciones que de dicho

Decreto se deriven. A dichos efectos, dichos suelos serán incorporados automáticamente a la categoría de Suelo Forestal, dentro de su clasificación como no urbanizable, tal como se define en esta Normativa.

Artículo 14.1.11. Reservas y cesiones de suelo.

En base al artículo 73.2.c) de la LOUA este PGOU crea el Área de Reserva de la Sierra de Churriana, en las zonas de la misma donde no se han arbitrado otras fórmulas de gestión par la obtención de dichos terrenos, a los efectos de contribuir a la protección o preservación de las características de dicho espacio. Esta delimitación conllevará los efectos del artículo 73.5 de la misma Ley, y será desarrollada mediante un Plan Especial.

Mientras no sea ejercida por el Ayuntamiento la expropiación prevista para dicha Área, podrá aceptar la implantación de usos acordes con la protección impuesta por el PGOU, si tales usos son de un interés manifiesto, sobre todo para dicho territorio. En este caso se redelimitará el Área, mediante los procedimientos previstos en la LOUA.

En el transcurso de la gestión posterior del PGOU se podrá delimitar con dicho objeto u otros de los previstos en la Ley otras Áreas de Reserva en el Suelo No Urbanizable.

El Ayuntamiento podrá también acordar con los propietarios de terrenos, donde se pretenda una Actuación de Interés Público, cesiones de suelo para su conservación por sus valores naturales, fauna, flora, medio ambiente o de patrimonio histórico que los hagan merecedores de una especial protección o para el desarrollo de actividades o dotaciones públicas locales de interés social, en pago de la prestación compensatoria prevista en el artículo 52.5 de la LOUA.

Igualmente se podrá acordar la ejecución por los particulares de infraestructuras públicas adicionales a la actuación de que se trate.

Los terrenos cedidos pasarán a formar parte del patrimonio municipal. El mantenimiento y conservación de los terrenos cedidos corresponderá, en su caso, al titular de la actividad utilizada mientras ésta siga en funcionamiento. El Ayuntamiento no podrá ceder por ningún título los terrenos que le hubieren sido cedidos, que habrán de mantener además la condición de suelo no urbanizable.

SECCIÓN 2.ª USOS Y ACTIVIDADES SIN LA CONSIDERACIÓN DE ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO

Artículo 14.1.12. Usos y actividades que no tengan la consideración de Actuaciones de Interés Público.

1. Sin necesidad de aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación, sólo podrán realizarse las construcciones o instalaciones destinadas a:

1.1. Implantación, ejecución y mantenimiento de infraestructuras de servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

1.2. Obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.

2. Será necesaria la tramitación de un Proyecto de Actuación para las construcciones residenciales aisladas, vinculadas a un destino agrícola, forestal o ganadero.

3. Su definición, así como sus condiciones de parcelación, uso, construcción y tramitación, serán aquellas que correspondan en función del tipo de suelo no urbanizable en que se ubiquen y las indicadas en la legislación competente.

Artículo 14.1.13. Implantación, ejecución y mantenimiento de infraestructuras de servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

En suelo no urbanizable y específicamente donde así lo permitan estas Normas podrán realizarse las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de

la LOUA, y la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos de carácter público, para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística y que precisen localizarse en dicha clase de suelo, las cuales se realizarán con las características propias de su función y de su específica legislación reguladora.

Si la Ley sectorial no contiene un procedimiento para la armonización con la legislación urbanística será necesario el procedimiento de la autorización de Actuaciones de Interés Público.

En los casos de consolidación y mantenimiento las actuaciones no están sometidas a dicho procedimiento.

Las actuaciones promovidas desde el ámbito privado y las relacionadas con las infraestructuras de comunicaciones, como las estaciones de servicio y los hoteles de carretera serán tramitadas como Actuaciones de Interés Público.

Artículo 14.1.14. Obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.

Las obras o instalaciones precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, ni por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

Debe estar justificada la necesidad de su realización para la explotación de los terrenos donde se ubica la propuesta y ser proporcional a las características e intensidad real de la explotación.

Dentro de este tipo se incluirán los siguientes usos:

1. Casetas para el establecimiento de instalaciones.
2. Almacenes o construcciones vinculadas a la actividad agrícola, ganadera y forestal.
3. Establos, residencias y criaderos de animales. Siempre que por sus dimensiones no puedan considerarse instalaciones agroindustriales.
4. Invernaderos, viveros, y similares.
5. Cualquier otro que por su carácter o dimensión esté relacionado con la naturaleza de la finca.

Artículo 14.1.15. Construcciones residenciales aisladas, vinculadas a un destino agrícola, forestal o ganadero.

La vivienda familiar aislada vinculada a un destino agrícola, forestal o ganadero en suelo no urbanizable cumplirá, además de lo establecido en estas Normas, los siguientes requisitos:

1. Requisitos relacionados con la naturaleza y características de los terrenos:

1.1. Respetar las condiciones particulares y generales de la edificación y medio ambiente en cada tipo de suelo no urbanizable que regula el Plan.

1.2. Los terrenos deben ser aptos para el uso agrícola, forestal o ganadero de que se trate, estar destinados a alguno de estos usos y justificar el mantenimiento del mismo. La aptitud de la zona y el uso actual de los terrenos, debe justificarse mediante el certificado de la administración competente (Cámara agraria, Catastro de Rústica, etc.). El mantenimiento

del uso se justificará en el Proyecto de Actuación mediante el estudio y propuesta de la explotación acreditado por técnico competente. El estudio, acompañado de la documentación necesaria, reflejará que la finca en ese momento se encuentra en su totalidad en explotación y el tipo de explotación e instalaciones que tenga en el momento de la solicitud.

1.3. La implantación de la vivienda no debe repercutir negativamente en las condiciones de la explotación

1.4. La implantación de la edificación no inducirá la formación de nuevos asentamientos, o núcleos de población, e impedirá transformaciones abusivas del destino rústico del suelo.

1.5. La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la totalidad de la superficie real a la construcción, y con expresión de las concretas limitaciones por indivisibilidad y edificabilidad, impuestas por la autorización previa de la vivienda.

1.6. Deberá observar la distancia al dominio público, las áreas inundables o los hitos y límites protegidos fijados por el Plan, para alejar de ellos la construcción o situarla por zonas, minorando la ocupación territorial, protegiendo el dominio público, el paisaje y la naturaleza.

1.7. La superficie de la parcela no ocupada por la edificación vinculada a la misma, deberá mantenerse sin construir, impidiendo las transformaciones contrarias al destino del suelo.

1.8. Los edificios deberán tener el carácter de aislados. No tener más de dos plantas y presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.

1.9. Evitarán la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.

2. Requisitos relacionados con el solicitante:

2.1. Justificación de la dedicación profesional a las actividades agrícolas, forestal o ganadera. En el caso de ser la agrícola, por su condición de agricultor profesional o a título principal, según la Ley 19/1995, de 4 de julio. Para las otras actividades, condición análoga. Así mismo, justificación de esta dedicación en la documentación relacionada con su explotación, como certificados de renta o similares. Se presentará fotocopia compulsada del Impuesto de Actividades Económicas y certificado de empadronamiento.

2.2. Compromiso de mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la vivienda a la misma.

2.3. Justificación de la propiedad de los terrenos por parte del solicitante, mediante certificación del Registro de la Propiedad.

Artículo 14.1.16. Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

Para la autorización de este tipo de obras, la edificación, construcción o instalación existente, así como los usos, no deben ser contrarios a la legalidad urbanística.

Las actuaciones de conservación, rehabilitación o reforma, así como el uso, que se propongan deben estar expresamente permitidas por este PGOU.

Las ampliaciones o la transformación radical de la construcción existente, conllevará un nuevo proceso de autorización con los mismos requisitos de los de nueva implantación.

En cualquier caso, se precisan las autorizaciones, informes o actuación administrativa que las legislaciones sectoriales prevean.

Artículo 14.1.17. Condiciones de tramitación.

Las construcciones e instalaciones relacionadas en los artículos anteriores están sujetas a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas aisladas vinculadas a un destino agrícola, forestal o ganadero, del correspondiente Proyecto de Actuación, por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA para las Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.

SECCIÓN 3.ª ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO

Artículo 14.1.18. Actuaciones de Interés Público.

1. Requisitos.

Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada con incidencia en la ordenación urbanística en las que concurren todos los siguientes requisitos:

1.1. Utilidad pública o interés social.

1.2. Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan el régimen jurídico del suelo no urbanizable.

1.3. La actuación debe ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.

1.4. No debe inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Objeto.

Las actividades podrán tener como objeto la realización de edificaciones, construcciones obras o instalaciones para:

2.1. La implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos de carácter privado o público, que inexcusablemente hayan de situarse en Suelo No Urbanizable, y excepto los que contemplen su normativa mecanismos de coordinación con la ordenación urbanística.

2.2. Los siguientes usos industriales, terciarios o turísticos:

a) Actividades industriales y productivas que sean generadoras de renta y empleo y no puedan instalarse en suelo urbano o urbanizable, bien porque no puedan instalarse en cualquier tipo de polígono industrial, por razón de su incompatibilidad, bien porque por sus características o impacto territorial y ambiental no pueden emplazarse en esas clases de suelo, o bien porque sean actividades que tengan su razón de ser en el medio natural, como son las actividades agrícolas, ganaderas, forestales o mineras, o las de transformación primera de sus productos.

b) Actividades de reutilización de residuos inertes, escombros, etc.

c) Actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, incluidos su transporte y distribución.

d) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y de esparcimiento, religiosas y de bienestar social, tales como:

- Establecimientos hoteleros, moteles, aparta-hotels y asimilados.

- Establecimiento de hostelería, restauración y asimilados.

- Campamento de turismo, campings e instalaciones similares.

- Centros sanitarios y científicos.

- Servicios funerarios y cementerios.

- Centros deportivos.

- Centros educacionales.

- Actividades culturales, benéfico-asistenciales y religiosas.

Artículo 14.1.19. Procedimiento.

Las Actuaciones de Interés Público requerirán la tramitación de la totalidad o algunos de los siguientes procedimientos:

a) Aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación.

b) Otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística.

c) Autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades, incluidas las vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables, en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.

b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia paisajística o territoriales supramunicipales.

c) Afectar a la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística.

d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

No será necesaria la tramitación de Plan Especial o Proyecto de Actuación para la instalación de infraestructuras vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables cuya potencia instalada sea superior a 10 MW. El procedimiento del Plan Especial o del Proyecto de Actuación será sustituido por los informes favorables de la Consejería competente en materia de urbanismo de la Junta de Andalucía y del Ayuntamiento, que tendrán carácter vinculante en los aspectos urbanísticos.

Así mismo, este tipo de infraestructuras, de cualquier tipo de potencia instalada, cuando estén contempladas en Programas Territoriales de Energías Renovables, según la regulación que establece en el artículo 12.6 la Ley 2/2007, que se desarrollen a partir de esta Ley mediante Plan Especial, sólo requerirán para su implantación de Proyecto de Ejecución.

Artículo 14.1.20. Contenidos de Plan Especial y Proyecto de Actuación.

El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

1. Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

2. Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

2.1. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

Localización en el término municipal; situación respecto al núcleo de población más cercano; edificaciones situadas en el entorno de 1 kilómetro y uso de las mismas; viarios y accesos existentes; linderos de los terrenos; topografía de los terrenos y del entorno próximo; elementos significativos del paisaje. Todo ello, con documentación fotográfica y la cartografía base suficiente, al menos a E.1:10.000.

2.2. Caracterización física y jurídica de los terrenos.

Memoria descriptiva que defina los usos actuales de los terrenos y del entorno próximo, las edificaciones que puedan existir en los terrenos. Nota simple del Registro de la Propiedad referida a la finca de referencia, certificado y plano catastral, expedido por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria con descripción al menos de la superficie de cultivo.

2.3. Características socioeconómicas de la actividad.

Memoria descriptiva de la actividad propuesta en la que al menos se señalen: Uso principal, describiendo la actividad y los procesos complementarios; recursos materiales, económicos y humanos necesarios para el desarrollo de la misma; repercusión económica y de empleo de la actividad.

Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

2.4. Memoria descriptivas y planos a E.1:1.000 de los terrenos vinculados a la actuación en el que se refleje:

a) Los viarios y accesos, señalando si existen o son nuevos.

b) La topografía existente y tras la actuación.

c) El emplazamiento de las edificaciones propuestas.

d) Acometida de las infraestructuras del interior y exterior de los terrenos, existentes y propuestas.

e) Tratamiento general de los terrenos en cuanto a urbanización, tratamiento de vegetación y otros.

Memoria descriptiva y planos a escala adecuada que definan las características básicas (volumetría, edificabilidad, superficie ocupada...) de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que constituyan la actuación.

2.5. Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

Memoria y planos en su caso, que determine los plazos referidos y los de las fases en las que pueda estar dividida la actuación o actuaciones propuestas.

2.6. Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

a) Utilidad pública o interés social de su objeto.

Justificación de la utilidad pública o el interés social de la actividad propuesta; por venir derivada de legislación o formativa sectorial, por su consideración como tal en el planeamiento urbanístico o territorial, por razones de oportunidad concreta, etc.

b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

Evaluación económica de la inversión y de la financiación de la propia actividad o en relación o con otras con las que esté relacionada económica o empresarialmente. Análisis de la evolución económica de la actividad. Determinación de las perspectivas temporales y, en su caso, plazos de la actividad a implantar.

c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

Memoria justificativa de los extremos anteriores y de la imposibilidad o conveniencia de su ubicación concreta en otra clase de suelo distinto del no urbanizable.

d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

Descripción, mediante memoria y planos de las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación en los terrenos (clase y categoría de suelo, usos, condiciones de superficie de la parcela, características e intensidad, separaciones a linderos, distancias a los núcleos, a otras edificaciones, o a vías de comunicación u otra infraestructura). Justificación del cumplimiento de estas determinaciones.

Descripción y justificación de la compatibilidad de la propuesta con el régimen derivado de las legislaciones o normativas sectoriales que sean de aplicación para el uso y tipo de actividad, o bien a los terrenos concretos por su situación.

e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

Memoria justificativa teniendo en cuenta las determinaciones concretas que pueda establecer para ello el PGOU y la LOUA. Se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

Se prestará especial atención a la segregación de terrenos, a la apertura de o realización de nuevos viarios, a la situación y distancia de las edificación respecto de otras existentes en el entorno o al núcleo urbano y a la realización de nuevas infraestructuras o a compartir las existentes.

f) Evaluación Ambiental.

Todos los Planes Especiales en Suelo No Urbanizable están sometidos al trámite de Evaluación Ambiental, según determina el artículo 40 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Deberán presentar, por tanto, Estudio de Impacto Ambiental.

g) Análisis de Efectos Ambientales.

Será obligatorio presentar Análisis de Efectos Ambientales, como anejo al Proyecto de Actuación de Interés Público, siempre que no se encuentre ya sometido a algún tipo de evaluación o informe de los previstos en la legislación ambiental

vigente, con el contenido del artículo 9.3.21 de este PGOU, estudiando los posibles efectos ambientales e incidencia sobre la ordenación, carácter y destino general del suelo no urbanizable afectado, así como todo lo que la normativa, sectorial y de este PGOU, específica del suelo donde se ubique la actuación, obligue. Dicho Análisis requerirá un informe específico municipal.

h) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

- Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

Dichos deberes son, tal y como establece el artículo 51.A) de la LOUA, el cumplimiento de la ordenación urbanística, destinar el suelo al uso previsto, conservar y mantener el suelo, masa vegetal y elementos con valores de acuerdo con el Plan y las distintas normativas de aplicación, con compromiso de afectar con carácter real la total superficie de la parcela neta al uso que se conceda para la realización de la actividad, así como de mantener el uso agrícola o forestal, según el tipo de suelo no urbanizable y en su caso de plantar arbolado en el resto de la finca que queda libre de edificación o construcción.

- Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de la LOUA. Esta garantía no deberán prestarla las actuaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables, según la Ley 2/2007.

En el momento de la solicitud de la autorización de la actuación debe aportarse el compromiso del pago de la prestación compensatoria, produciéndose el abono con la licencia municipal de obras.

La cuantía de la prestación compensatoria se calculará respecto al importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos, con los siguientes porcentajes, que se establecen con el criterio de no gravar por este concepto las infraestructuras y equipamientos públicos (como prescribe la misma LOUA) y de gravar la mitad los dotacionales privados a los que se le supone una menor rentabilidad, siendo su implantación, si reúne los requisitos exigidos, de interés para la ciudad.

Infraestructuras y servicios, de iniciativa pública: 0%

Dotaciones y equipamientos, de iniciativa pública: 0%

Actividades mineras y extractivas: 10%

Actividades industriales y productivas: 10%

Generación energías renovables: 5%

Establecimientos hoteleros: 10%

Establecimiento de hostelería: 10%

Campamento de turismo: 10%

Centros sanitarios y científicos: 5%

Servicios funerarios y cementerios: 5%

Centros deportivos: 5%

Centros educacionales: 5%

Residencias asistenciales para la tercera edad: 10%

Actividades culturales, benéfico-asistenciales y religiosas: 5%

El Ayuntamiento podrá exigir, si es posible por existir terrenos de la misma propiedad en el entorno y ser éstos de interés para la protección del territorio, el pago en terrenos de esta prestación compensatoria, considerada su valoración a precio de Suelo No Urbanizable

El destino de la prestación será el Patrimonio Municipal de Suelo.

i) El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento del importe de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

Se garantizará mediante aval bancario, que será aportado en el momento de la solicitud de la autorización, con la valoración de la inversión realizada en el Proyecto o Plan Especial.

Dichas garantías no deberá prestarse cuando se trate de infraestructuras vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables, que serán sustituidas por las que imponga, en la aprobación del proyecto de ejecución y desmantelamiento, la Consejería autonómica competente, para la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

j) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por la LOUA de la obtención de licencia previa.

3. Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar, asimismo, las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello, a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquellos.

El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los apartados anteriores.

Artículo 14.1.21. Condiciones generales para las Actuaciones de Interés Público.

1. Se ponderarán las siguientes circunstancias para aprobar un Plan Especial o Proyecto de Actuación:

1.1. Características de las actividades a realizar, construcciones necesarias para las mismas e incidencia sobre la ordenación del territorio y del medio ambiente.

1.2. Se considerará especialmente la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, y su relación y comunicación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructura, servicios y dotaciones.

1.3. Oportunidad y conveniencia de la actividad desde el punto de vista económico y social, local, autonómico y general. En ningún caso se deberá generar competencia desleal con otras actividades similares localizadas en suelos urbanos o urbanizables.

2. Los usos permitidos, así como las condiciones de edificación y parcelación serán las correspondientes al tipo de suelo no urbanizable en que se ubique la actividad.

3. Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia.

4. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. La autorización tendrá vigencia en tanto se mantenga el uso autorizado. Si transcurre un año desde el cese de la actividad sin que ésta se reanude se entenderá caducada la autorización a todos los efectos, sin indemnización alguna. En este caso será precisa un nuevo procedimiento de

autorización. La modificación del uso autorizado precisa, así mismo, de un nuevo Proyecto de Actuación o Plan Especial.

5. Las actuaciones deberán asegurar la preservación de la naturaleza del SNU y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

Artículo 14.1.22. Condiciones Particulares para las Actuaciones de Interés Público.

1. Condiciones para las obras de infraestructuras.

Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder a la terminación de las mismas a la restauración del terreno mediante la plantación especies fijadoras.

Se asegurará el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las aguas pluviales.

2. Condiciones para las estabulaciones ganaderas.

Las explotaciones ganaderas en estabulación permanente que cuenten por encima de la siguiente dimensión:

Vaquerías: 100 madres de cría

Cebaderos de vacuno: 500 cabezas

Volátiles: 5.000 hembras o 10.000 pollos de engorde

Cerdos: 100 madres de cría o 500 cerdos de cebo

Conejos: 500 madres de cría

Ovejas: 500 madres de cría

Cabras: 500 madres de cría

Se considerarán instalaciones industriales y necesitarán, por tanto, Proyecto de Actuación.

Deberán contar con un sistema de depuración homologado de sus aguas residuales, con el fin de evitar la contaminación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos.

Los purines y estiércoles requerirán un manejo controlado, no pudiéndose practicar el vertido indiscriminado de los mismos al suelo o cursos de agua permanentes o temporales. En este sentido, las explotaciones ganaderas deben prever un traslado periódico de estiércoles a un vertedero autorizado (evitando así los malos olores), donde posteriormente, y tras un tratamiento adecuado, puedan aprovecharse como abono biológico.

No podrán tener suelo de tierra, sino que deberán contar una solería impermeable.

Los recintos acondicionados para la acumulación transitoria de residuos ganaderos deberán contar, asimismo, con una base impermeable, que evite la precolación de orines y purines a las aguas subterráneas.

Las explotaciones ganaderas deberán tener una pantalla vegetal a lo largo de todo su perímetro con el fin de disminuir su incidencia visual.

3. Condiciones para vertederos.

Los estudios de Impacto de la actividad deberán referirse entre otros a los siguientes extremos:

3.1. Estimación del volumen de residuos a tratar.

3.2. Justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil para la instalación.

3.3. Sistema de captación y tratamiento.

3.4. Impacto sobre el medio atmosférico.

3.5. Impacto sobre el suelo.

3.6. Impacto sobre las aguas.

3.7. Impacto paisajístico.

4. Condiciones para las actividades de reutilización de residuos inertes, escombros, etc.

Su autorización requerirá la redacción de un Plan Especial, donde sean estudiados los accesos y se incluya un Análi-

sis de Efectos Ambientales, donde se asegure la ausencia de contaminación atmosférica y la nula incidencia paisajística. Deberá contar con todas las autorizaciones y con informe de los Servicios de Limpieza Municipales sobre la utilidad pública de dichas instalaciones.

Estarán sujetas a todas las limitaciones de parcela y ocupación de la zona donde son admitidas estas actividades.

5. Condiciones para las antenas de telecomunicaciones y de telefonía móvil.

Este tipo de instalaciones están expresamente sometidas a Proyecto de Actuación y licencia municipal. El proyecto de actuación deberá incorporar estudio paisajístico sobre su implantación.

La instalación en suelo no urbanizable se ajustará a las condiciones de compatibilidad de las distintas zonas de esta clase de suelo, si bien no habrá de cumplir las condiciones de parcela mínima de los suelos donde se ubiquen.

En tanto una Normativa Estatal no regule las distancias mínimas de estas instalaciones respecto a los lugares de permanencia habitual de personas, se establece una distancia mínima de 150 metros.

El Ayuntamiento podrá determinar la concentración en una sola torre de las antenas de las diferentes compañías en orden a minimizar el impacto paisajístico de estas infraestructuras. A tal efecto en la primera Licencia, en el lugar ambientalmente más idóneo, el Ayuntamiento podrá introducir la condición a la compañía de la obligatoriedad de permitir (dentro de parámetros de viabilidad técnica) su utilización a compañías sucesivas que deseen implantarse en el municipio, compartiendo entre si los costes de la primera implantación susceptibles de calificación de comunes.

6. Condiciones para las infraestructuras vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.

Están sometidas a Proyecto de Actuación o Plan Especial todas las instalaciones con potencia instalada inferior a 10 MW. Las de potencia mayor únicamente requerirán informe favorable de la Consejería competente en materia de urbanismo de la Junta de Andalucía y del Ayuntamiento, que serán vinculantes en los aspectos urbanísticos. Tampoco necesitan Proyecto de Actuación o Plan Especial las actuaciones contempladas en Programas Territoriales de Energías Renovables.

Para el inicio del procedimiento de aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación serán necesarios previamente la emisión de un informe de compatibilidad urbanística municipal y un informe sobre adecuación territorial o urbanística de la Delegación de la Consejería competente en materia de urbanismo de la Junta de Andalucía.

Solo serán autorizables, las instalaciones de cualquier tipo o potencia, en las zonas del SNU donde así se prevea, y con las condiciones que en dichas zonas se impongan.

Las actuaciones estarán sometidas a las condiciones generales para la ejecución de los distintos usos en suelo no urbanizable del artículo 14.1.9, debiendo en especial respetar las condiciones de aterrazamiento del terreno, de respeto de la vegetación existente y de infraestructuras y accesos.

Se cuidarán los aspectos paisajísticos especialmente, en el Análisis de Efectos Ambientales que acompañará el Proyecto de Actuación o Plan Especial.

En relación con dichos aspectos, no se permitirán instalaciones a menos de 100 m de las carreteras, ni en las zonas que sean dominadas desde una visión lejana, tales como en las cumbres o mogotes, o en las altitudes superiores de las laderas.

La proyección horizontal de las placas, o, en su caso la retícula de mástiles aerogeneradores de energía eólica, ocuparán un máximo del 50% de la parcela, debiendo ser el resto de la misma reforestado. Las instalaciones podrán agruparse hasta un máximo de tamaño de parcela de 30 ha, para todas las zonas, excepto para las zonas de sensibilidad paisajística cuyo tamaño máximo será de 15 ha, debiendo, a partir de

dicha superficie, guardar una distancia entre instalaciones de 40 m, en todas las zonas menos en las zonas de sensibilidad paisajística, en donde la distancia será de 80 m.

Dicha parcela máxima solo será de aplicación con el trámite de Proyecto de Actuación o Plan Especial. Las de potencia mayor de 10 MW y las contempladas en Programas Territoriales no estarán sujetas a tal limitación.

Tampoco será de aplicación la parcela máxima en instalaciones solares térmicas. La autorización de estas instalaciones, por sus especiales características, requerirá, al margen de las autorizaciones precisas legales, de la aprobación de un Plan Especial.

7. Actividades extractivas y mineras.

Las actividades extractivas y mineras se encuentran prohibidas en todo el ámbito del Suelo No Urbanizable de este PGOU, salvo las existentes que a la entrada en vigor de este PGOU estuvieran ya autorizadas por la administración sectorial competente en materia de minas y cuenten con las precisas autorizaciones de las administraciones urbanísticas y medioambientales, y las que se incluyen bajo el epígrafe de Usos Especiales, con sus condiciones y delimitación que prevalecerán sobre las de su autorización (que en cualquier caso deberá tramitarse), y además de ellas.

CAPÍTULO SEGUNDO

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 14.2.1. Tipos.

1. El suelo no urbanizable de especial protección se subdivide en las tres categorías genéricas indicadas en el artículo 14.1.1, en razón del valor específico que se protege.

2. Corresponden a cada categoría los siguientes espacios:

2.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. Zonas de Protección Ambiental (POTAUM).

a) Los Espacios Naturales incluidos en la Red de Espacios Protegidos de Andalucía (RENPA):

- El Parque Natural de los Montes de Málaga.
- El Paraje Natural de la Desembocadura del Guadalhorce.
- b) Los Lugares de Interés Comunitario (LIC):
- Lugar en el Guadalmedina.
- c) Montes de Dominio Público.
- d) El Dominio Público Hidráulico.
- e) El Dominio Público Marítimo Terrestre.
- f) Las Vías Pecuarias.
- g) Las zonas de Protección Cautelar Arqueológicas.

2.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística. Zonas de Protección Territorial (POTAUM).

- a) Ámbitos Serranos. Sierra de Churriana.
- b) Montes de Málaga.
- La Áreas de Interés Florístico.
- Las Áreas de Interés Forestal.
- Los Suelos de Vega y Llanuras de Inundación.
- Las Elevaciones Topográficas de Interés. Entre ellas:
 - Monte San Antón.
 - Cerro Coronado.
- Las Áreas de Potenciación de la Biodiversidad. Riberas de reforestación.
- Las Áreas para Acondicionamiento y Adecuación Paisajística.
- Los Suelos con pendientes mayores del 30%.
- Las Áreas de Sensibilidad Paisajística.
- El Suelo Agrícola.
- Los Usos Especiales.
- c) Regadíos del Guadalhorce
- Los Usos Especiales.
- d) Áreas de Transición.

2.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística. Zonas de Protección Urbanística del PGOU.

- a) Sierra de Churriana.
- b) Los Suelos de Vega y Llanuras de Inundación.
- c) Áreas de Sensibilidad Paisajística.
- d) Usos Especiales.

CAPÍTULO TERCERO

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 14.3.1. Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA).

Los suelos incluidos por el Plan General en esta categoría se encuentran grafiados en el Plano P.1.5 y son:

- Parque Natural Montes de Málaga.
- Paraje Natural Desembocadura del Guadalhorce.

1. El Parque Natural de los Montes de Málaga: Se localiza además de en el término municipal de Málaga en Casabermeja. Su superficie alcanza casi las 5.000 hectáreas, de las cuales el 95% se localizan en el municipio de Málaga. Se trata de un espacio rico en flora y fauna dotado de una idiosincrasia paisajística muy particular que la proporcionan las enormes masas de pinar que se extienden sobre una conformación en colinas, claramente diferenciadas de las vegas vecinas.

El conjunto montañoso se sitúa entre la Vega de Antequera y la llamada Hoya de Málaga. La mayor parte de la superficie protegida es de titularidad pública (monte público Cuenca del Río Guadalmedina), lo que ha facilitado su consolidación como zona de expansión tradicional de la población de toda la comarca, especialmente de la capital malagueña.

Los usos que se localizan son forestales (repoblación y maderero), recreativos (existen adecuaciones recreativas) y cinegéticos.

La función para la que fue creado el Monte fue la de proteger la ciudad de Málaga de las frecuentes avenidas catastróficas que sufría. Así queda recogido en el vigente Plan Técnico, en el cual los criterios de corta de madera se establecen en función de la protección del suelo, es decir, en función de conseguir la mejor cubierta vegetal para el mismo (espesas altas en el pinar, potenciación de masa en expansión de encinar y alcornoque, etc.).

Se declaró como Parque Natural mediante la Ley 2/89, de 18 de julio, del Parlamento Andaluz. En la actualidad su interés recreativo es su uso más significativo. Y también aparece recogido en el PEPMF de la Provincia de Málaga.

2. Desembocadura del Guadalhorce: La zona está constituida por materiales cuaternarios de origen marino (dunas) y continental (aluviales). Las dunas hoy desaparecidas como formas de relieve han constituido la principal fuente extractiva de arenas. Las playas actuales están formadas por depósitos de poca anchura de arena de granulometría de tipo medio (fundamentalmente grava). El río se bifurca en dos brazos, formando un delta aluvial en el que se encuentran una serie de pequeñas lagunas de origen artificial. Aparecen amplias extensiones irregulares cubiertas de escombros a modo de caballones, que han sido a su vez cubiertos por vegetación en gran parte.

Existe una fauna rica y variada, tanto en aves como en reptiles y anfibios. Esta fauna aparece acompañada de una flora compuesta por plantas acuáticas, vegetación perlagunar de carrizos, castañuelas y almajos principalmente. Los márgenes del río están ocupadas por álamos, eucaliptos y algunos sauces. También se encuentran tarajes y palmeras.

Fue declarado Paraje Natural mediante la Ley 2/89, de 18 de julio, del Parlamento Andaluz.

Estos espacios estarán sometidos a las condiciones de protección y las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación y planificación sectorial:

- Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.

- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba la elaboración del Inventario de Espacios Naturales de Andalucía.

- Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía 1986.

El espacio denominado "Parque Natural de los Montes de Málaga", cuya delimitación se recoge en el plano P.1.5, se regirá por las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y la normativa específica del Plan Rector de Uso y Gestión del propio Parque Natural, aprobados por la Comunidad Autónoma de Andalucía. Así como por las determinaciones de los planes técnicos aprobados por este espacio natural. Cualquier actuación deberá contar con el informe favorable de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

El Paraje Natural de la Desembocadura del Guadalhorce, conocido como "La Isla", delimitado también en el plano P.1.5, se regirá por las determinaciones del Plan de Ordenación de Recursos Naturales, entre tanto no se apruebe el nuevo Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Paraje Natural Desembocadura del Guadalhorce, momento en el que habrá de adaptarse a sus determinaciones en aplicación del art. 18.2 de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Cualquier actuación deberá contar con el informe favorable de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

Artículo 14.3.2. Lugares de Importancia Comunitaria.

Se incluyen en este bloque los espacios pertenecientes a la Red Natura 2000, donde será de obligado cumplimiento la siguiente legislación:

1. Estatal.

Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

2. Autonómica.

Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

La citada legislación estatal traspone a la normativa española la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, conocida con Directiva Hábitats. Esta Directiva tiene como objeto garantizar la biodiversidad en el territorio europeo de los Estados miembros. Para ello pretende crear una red coherente de Zonas Especiales de Conservación (ZEC) denominada Natura 2000. Dicha red deberá garantizar la biodiversidad de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres del territorio de la Unión Europea y obligar a los Estados miembros a tomar medidas para su conservación.

El espacio integrado en esta Red es el denominado Río Guadalmedina que se refleja en el Plano P.1.5.

A grandes rasgos el entorno del curso fluvial es una zona montañosa intensamente deforestada. La vegetación original es la del bosque esclerófilo mediterráneo.

El embalse del Limonero se ha constituido, dada la escasez de zonas húmedas en estas latitudes, en un interesante enclave para la estancia de anátidas, limícolas, láridos, etc.

La cuenca del río Guadalmedina ha pasado de ser una importante zona productora a un área de protección por lo que su actividad económica en la actualidad no es significativa.

Su declaración como Lugar de Importancia Comunitaria (zona LIC) incluye una superficie de 25,08 hectáreas, y su importancia se basa principalmente en ser un espacio importante para la colmilleja (*Cobitis taenia*), especie incluida en el Anexo II de la Directiva 92/43/CEE.

Cualquier actuación en su ámbito requerirá el informe de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 14.3.3. Los montes de dominio público.

Constituyen los montes de dominio público aquellos espacios destinados básicamente al mantenimiento de su uso forestal, o susceptibles de mejorarlo, de propiedad pública delimitados en el plano P.1.7.

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

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en este PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

1. Condiciones de uso.

Se consideran compatibles únicamente los siguientes usos:

1.1. Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos forestales e instalaciones ligadas a la transformación y almacenajes de productos forestales.

1.2. Construcciones públicas o privadas vinculadas a actividades especiales educativas, recreativas o de investigación relacionadas con el entorno forestal.

1.3. Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medio ambientales.

1.4. Campamento de turismo, campings, instalaciones similares que en el caso de superar las 100 plazas habrán de tramitarse mediante Plan Especial que contemple su incidencia sobre el entorno y se especifiquen o justifiquen los servicios en instalaciones.

A efectos de salvaguardar las condiciones naturales de las zonas forestales y repobladas, se deberá presentar análisis de efectos ambientales justificativo de la no afección a los elementos forestales, y de prevención de los riesgos de erosión y de incendio, así como un Plan de reforestación con presupuesto y plazo, aprobado por el Organismo competente, si no estuviera forestado.

En relación con las medidas de prevención de incendios forestales, deberá cumplirse lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, en las edificaciones situadas en el perímetro o en el interior de las zonas forestales:

- Mantener una franja de 25 metros 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 metros 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 kJ/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.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se considerará una superficie mínima de 150.000 m² para todos los usos.

2.2. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40 metros lineales.

2.3. La distancia entre edificaciones será de 80 metros lineales.

2.4. Edificabilidad máxima: 0,10 m²c/m²s.

2.5. La superficie ocupada por la edificación será como máximo del 8%.

2.6. La superficie ocupada por urbanización y aparcamientos será como máximo de un 5% adicional.

2.7. La superficie no ocupada por la edificación y urbanización deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial.

Artículo 14.3.4. El dominio público hidráulico.

En los cauces que delimite la Administración Hidráulica, en virtud de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y como mínimo en los que son delimitados y estudiados en este PGOU, así como en los terrenos inundables, de los mismos serán de aplicación las limitaciones a los usos y construcciones y las obligaciones en cuanto a obtención de autorización de la Administración hidrográfica que se establecen en la siguiente legislación y planificación y demás normas sectoriales de aplicación:

- R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

- R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

- R.D. 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de Cuenca.

- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En virtud de la legislación y planificación indicada en el apartado anterior, quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones, de carácter temporal o permanente, que ocupen los cauces, o puedan dificultar o alterar el curso de las aguas, o constituyan peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno, o riesgos para las poblaciones y aprovechamientos inferiores. En aplicación de la legislación de Aguas, el planeamiento de desarrollo del PGOU tendrá en cuenta los siguientes preceptos en la medida en que corresponda su aplicación en cada caso:

a) Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca para el uso, obras e instalaciones dentro del cauce público (artículos 51 al 77; 126, 127 y 136 del Reglamento). La redefinición de usos debe garantizar las condiciones de evacuación diseñándose para una capacidad suficiente a la vez que prime la facilidad de realizar las tareas de conservación y mantenimiento.

b) Se respetará la Zona de Servidumbre (una banda de 5 m de anchura paralelas a los cauces) para permitir el uso público regulado en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (artículo 6 al 8 del Reglamento). Solamente se podrá prever ordenación urbanística orientada a los fines de paso para el servicio de vigilancia del cauce, ejercicio de actividades de pesca fluvial, salvamento y varado y amarre ocasional de embarcaciones. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructura, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados e informados por el Organismo de Cuenca.

c) Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar en la Zona de Policía (Banda de 100 metros):

- Obras que alteren el relieve natural.

- Construcciones de todo tipo provisionales o definitivas.

- Acampadas colectivas que necesiten autorización de organismos competentes en materia de "campamentos turísticos".

- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

d) Los sectores de suelo urbano y urbanizable serán delimitados excluyendo de los mismos, como SNU de Protección de esta categoría de Dominio Público Hidráulico, no solo los dominios públicos de los cauces, sino también la Zona de Servidumbre, en base a la legislación que le es de aplicación. Este Plan General incluye una estimación tanto del dominio público de los cauces como de las zonas inundables, proponiéndose, en su caso, las obras de encauzamiento y defensa necesarias para evitar la inundación. El planeamiento de desarrollo incluirá en su documentación una nueva estimación, a su escala, de estos deslindes del dominio público y de la zona

inundable, que deberá ser remitida al Organismo de Cuenca para su informe vinculante, que fijará el límite definitivo de los sectores afectados, en base al dominio público y su serdivumbre, definitivamente fijados, así como las zonas no ocupables por la edificación por ser inundables.

e) Las zonas inundables serán calificadas como sistemas locales de espacios libres en el planeamiento de desarrollo, si el PGOU ha previsto su inclusión en los sectores, o como Sistemas Generales de espacios libres, si así lo ha previsto el PGOU. En cualquier caso, quedarán libres de construcciones, edificaciones e infraestructuras. Los usos permitidos serán jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Serán de uso público y en ellos se realizarán fundamentalmente plantaciones herbáceas, arbustivas, jardinería y arbóreas (cuando no afecten a la capacidad de evacuación de avenidas del cauce). Con carácter complementario los espacios libres que ocupen zonas inundables deben cumplir los siguientes requisitos:

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

- No incrementar la superficie de zona inundable.

- No producir afección a terceros.

- No agravar los riesgos derivados de las inundaciones, ni generar riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permite su uso como zona de acampada.

- No degradar la vegetación de ribera existente.

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

- No ubicar las especies arbóreas en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

f) Solo se permiten obras de defensa en aquellas zonas de la ciudad consolidada con riesgos de inundaciones. En el resto de los casos quedan prohibidos los embovedados, canalizaciones y encauzamientos, salvo autorización expresa de la Administración Hidráulica Andaluza. En estos casos, en las obras de encauzamiento, las superficies de dominio público hidráulico y su zona de servidumbre, mantendrán su clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección a pesar de las obras.

g) Se obtendrá concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para todo aprovechamiento de aguas públicas superficiales (artículos 93 al 121; 128 al 131; y 140 al 142 del Reglamento), entre ellos el abastecimiento de poblaciones y urbanizaciones desde la Red Municipal (artículos 122 al 125 del Reglamento).

h) Se obtendrá concesión administrativa por el Organismo de Cuenca para todo aprovechamiento de aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m³/año (artículos 84 al 88 del Reglamento). En su caso, se realizará la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas (DT 2.ª, 3.ª y 4.ª de la Ley de Aguas).

i) Se obtendrá concesión administrativa por el Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de Aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro factor del dominio público hidráulico (artículos 92 al 100 de la Ley de Aguas).

j) Las infraestructuras de drenaje deberán observar las siguientes recomendaciones:

- Prever las condiciones de drenaje de agua para aguas mínimas, máxima crecida y avenida extraordinaria.

- Evitar los embovedados y encauzamientos cerrados y la modificación del perfil fluvial.

- Favorecer la pervivencia de la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

- Reponer los cauces abiertos que hayan sido objeto de transformación anterior mediante embovedados o cubrimiento.

- Eliminar los estrangulamientos derivados de actuaciones que hayan disminuido la sección del cauce.

k) Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca para la utilización de los embalses, siempre que tales usos sean compatibles con la finalidad y explotación de los mismos.

En todas las zonas de acuíferos, entendiéndose por acuíferos las formaciones geológicas que contienen agua o la han contenido y por las cuales el agua puede fluir, tal y como determina el artículo 15 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en la concesión de licencias urbanísticas en las que pudiera tener conocimiento fehaciente de tal existencia, se aplicarán con carácter general las siguientes protecciones establecidas por la legislación de aguas:

a) Se prohíben las instalaciones industriales, extractivas y de almacenamiento o tratamiento de residuos de todo tipo (urbanos, agrícolas tipo balsas de alpechín, ganaderos, etc.).

b) 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.

c) 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.

d) Los colectores de saneamiento que discurren 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).

Artículo 14.3.5. El Dominio Público Marítimo Terrestre.

En todo el ámbito del Dominio Público Marítimo Terrestre será de aplicación con carácter general a la siguiente legislación y planificación sectorial:

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

- Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley de Costas.

En aplicación de la legislación de Costas, con carácter general sólo serán admisibles las instalaciones cuya utilización esté directamente vinculada al mar, así como las infraestructuras marítimo-terrestres. En todo caso, la revisión del PGOU en sus planeamientos de desarrollo e instrumentos de ejecución, tendrá en cuenta los siguientes preceptos en la medida en que corresponda su aplicación en cada caso:

1. En los terrenos que sean Dominio Público Marítimo Terrestre y en las zonas contiguas al mismo, se tendrá en cuenta lo siguiente:

1.1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará, según lo especificado en el Título II de la Ley 22/88, de Costas.

1.2. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

1.3. Se deberá garantizar el respecto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia. A este respecto, los sectores afectados por dicha zona de influencia, delimitada por este PGOU a 500 m del límite interior de la ribera del mar, no forman barreras edificables y su edificabilidad es inferior a la edificabilidad media del suelo

urbanizable sectorizado, contabilizada en: 5.575.716,41 m²c/14.503.799 m²s = 0,38 m²c/m²s.

1.4. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

1.5. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

2. Todos los usos y actividades admisibles en el DPMT estarán sujetos a Autorización del Organismo Competente.

Artículo 14.3.6. Vías Pecuarias.

1. Las Vías Pecuarias y elementos funcionales asociados a ellas (descansaderos, abrevaderos, pasadas, etc.) se consideran Suelo No Urbanizable de Especial Protección, de tal forma que con carácter general, los usos admisibles establecidos para las mismas serán aquellos que no contradigan dicha naturaleza.

2. Todas las Vías Pecuarias del municipio están sometidas, con carácter general, a las condiciones de protección y las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación y planificación sectorial, siendo las dos primeras las Leyes reguladoras:

2.1. Ley de Vías Pecuarias, Ley 3/1995, de 23 de marzo.

2.2. Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Decreto 155/98, de 21 de julio.

2.3. Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas. Disposición adicional segunda.

2.4. Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Se enumeran a continuación las vías pecuarias y elementos funcionales, y anchura o superficie legal de clasificación, correspondiente al Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias aprobado por O.M. de 27 de mayo de 1964, y Resolución de la Secretaría General Técnica de 15.11.2000, publicada en el BOJA de 20.1.2001.

Cordeles (37,50 metros)

Núm. 5. "Cordel de Antequera a Málaga" (Deslinde aprobado)

Veredas (20,89 metros)

Núm. 1. "Vereda de Cárdena. Alto de Letria al Arroyo Jaboneros"

Núm. 2. "Vereda del Alto del Cerro de Letria, Camino de Málaga a Ollas, Arroyo Gálica"

Núm. 3. "Vereda de la Cala del Moral, Cuesta de Quirós, Encina de Córdoba"

Núm. 4. "Vereda del Monte" (Deslinde aprobado)

Núm. 6. "Vereda de Almacigas o de Ollas"

Núm. 7. "Vereda de Málaga"

Núm. 8. "Vereda de Pizarra a Málaga"

Núm. 9. "Vereda de Ardales a Málaga"

Núm. 10. "Vereda del Camino de Churriana a Málaga"

Núm. 11. "Vereda de Alhaurín el Grande a Churriana"

Descansadero, Abrevadero

Núm. 29067503 "Fuente-Abrevadero-Descansadero"

4. En aplicación de la Legislación Sectorial vigente, queda prohibida la ocupación provisional o definitiva de las Vías Pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación incluidas los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave.

Los usos compatibles de las vías pecuarias son aquellos que fomentan la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje.

Las vías pecuarias deberán estar totalmente libres y expeditas de cualquier cerramiento u obstáculo, con independencia de la naturaleza del mismo, que pueda dificultar o entorpecer el libre tránsito de personas y ganado.

Se consideran compatibles con la actividad pecuaria, según el artículo 55 del Reglamento de Vías Pecuarias, usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, pueden ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y los valores ambientales, favoreciendo la regeneración ecológica de la vía pecuaria.

Son compatibles también las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

En todo caso, las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de ganados, evitando el desvío de estos o la interrupción prolongada de su marcha.

Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero, la biodiversidad, el intercambio genético de especies y la movilidad territorial de la vida salvaje, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como paseo, senderismo, cabalgata, cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas que no conlleven la utilización de vehículos motorizados.

Cuando el desarrollo de los usos definidos en el apartado anterior constituya una actividad colectiva u organizada, requerirá previa autorización del Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.

La Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones de interés público y, excepcionalmente de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquel.

Se podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria por razones de interés público, previa desafectación, siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de la vía pecuaria, de modo que permita el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios con aquel. Se seguirá el procedimiento prescrito en el artículo 41 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 14.3.6. Zonas de Protección Cautelar Arqueológica.

1. Comprende esta categoría los enclaves emplazados en esta clase de suelo donde existen construcciones o edificaciones de carácter histórico-artístico o susceptibles de declaración de Bienes de interés cultural y restos arqueológicos.

2. Condiciones de uso.

Los suelos comprendidos en esta calificación quedan sujetos al régimen definido en el Título X de este PGOU.

CAPÍTULO CUARTO

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA. ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

SECCIÓN 1.ª ÁMBITOS SERRANOS DE INTERÉS AMBIENTAL

Artículo 14.4.1. Sierra de Churriana.

La Sierra de Mijas, de la que forma parte este espacio conforma junto a Sierra Blanca lo que se denomina Cordón Montañoso Litoral. Está formado principalmente por mármoles, gneises, micasquistos, travertinos y conglomerados. La cubierta vegetal está muy alterada por la acción antrópica, siendo importante la extensión de terreno ocupada por repoblaciones forestales. En fauna, y también al igual que en el espacio exterior, hay que destacar la presencia de comunidades típicas del bosque de coníferas, matorral de degradación y medio rupícola.

Los usos que acoge este espacio son diversos: Forestales (repoblaciones), mineros (principalmente mármoles y calizas), hídricos (abastecimiento a Mijas, Alhaurín El Grande, Alhaurín de la Torre, Málaga y Benalmádena), cinegéticos y ganaderos (cabrio fundamentalmente).

Su protección se debe a la calidad de su paisaje, como telón de fondo del litoral, a los importantes recursos hidrológicos y forestales y el interés faunístico.

Las actuaciones que el PEPMF (hoy derogado) proponía la elaboración de un Estudio-Programa de restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras en la zona del Cordón Montañoso Litoral, y un Inventario de especies vegetales amenazadas y endémicas.

Además de las condiciones de carácter general especificadas y aquellas derivadas de la legislación vigente, se establecen las siguientes condiciones:

1. Usos prohibidos.

1.1. Las edificaciones vinculadas a las actividades agropecuarias y todo tipo de edificación residencial.

1.2. Las nuevas rotulaciones agrícolas y los aprovechamientos agrarios intensivos.

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

1.4. Los nuevos tendidos aéreos y grandes instalaciones de telecomunicaciones.

1.5. Las instalaciones industriales, las vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables, extractivas y de almacenamiento o tratamiento de residuos de todo tipo (urbanos, agrícolas tipo balsas de alpechín, ganaderos, etc).

1.6. Las actividades extractivas y mineras.

2. Usos permitidos.

Los usos naturalísticos, las actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculadas al disfrute de la naturaleza.

De los usos permitidos como actuaciones de interés público, definidos en el artículo 14.1.10, solo se permiten, entre tanto no sean obtenidos los terrenos como Área de Reserva, los centros deportivos no extensivos, siempre que la actuación no suponga merma de la masa arbórea existente, ni perjudique a las condiciones naturales y paisajísticas de la sierra.

Dado que se considera que puede afectar a la ordenación estructural del PGOU, al incidir sobre un área de la importancia de esta Sierra, será exigido un Plan Especial en vez de un Proyecto de Actuación.

La prestación compensatoria será exigida en suelo de la misma sierra, para incorporar al patrimonio municipal de suelo con el fin de proteger la sierra.

Para la autorización de cualquier instalación 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.

Se exigirá autorización previa de la Administración Hidráulica.

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).

3. Condiciones de edificación.

No se permite ningún tipo de edificación.

SECCIÓN 2.ª LOS MONTES DE MÁLAGA

Artículo 14.4.2. Áreas de Interés Florístico.

Estos lugares fueron propuestos para formar parte de la Red Natura 2000, por presentar unas características ambientales, que los hacían merecedores de protección.

Sin perjuicio de la legislación ambiental de aplicación y aquella de carácter general especificada en este PGOU, se establecen las siguientes condiciones:

1. Condiciones de uso:

1.1. Solo se permitirán mediante el correspondiente Proyecto de Actuación, construcciones públicas o privadas vinculadas a actividades especiales educativas, recreativas o de investigación relacionadas con el entorno, así como centros de interpretación o adecuaciones de la naturaleza.

1.2. Se deberá presentar un Análisis de Efectos Ambientales justificativo de la no afección a los elementos naturales que condicionan este hábitat.

2. Condiciones de edificación:

2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se considerará una superficie mínima, de 150.000 m².

2.2. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40 metros lineales.

2.3. La distancia entre edificaciones será de 80 metros lineales.

2.4. Edificabilidad máxima: 0,10 m²c/m²s.

2.5. La superficie ocupada por la edificación será como máximo del 8% de la parcela.

2.6. La superficie ocupada por urbanización y aparcamientos será como máximo de un 5% adicional.

2.7. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial, e informada su compatibilidad con la flora existente por la Administración competente.

Artículo 14.4.3. Áreas de Interés Forestal.

Constituye el suelo forestal aquellos espacios destinados básicamente al mantenimiento de su uso forestal actual, o susceptibles de mejorarlo, delimitados en el plano P.1.5.

En estas zonas se potenciará la revegetación, en coordinación con la Agencia Andaluza del Agua, para conseguir una comunidad paraclimática y su mantenimiento será mínimo.

Además de estos serán incorporados automáticamente a este suelo aquellos que expresamente se delimiten por la entrada en vigor de la legislación sectorial competente.

Las áreas libres no repobladas de la parcela serán objeto de la repoblación que proceda en cada caso, previa a la concesión de la licencia y cumplir el resto de las condiciones indicadas en estas Normas.

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en este PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

1. Condiciones de uso.

Se consideran compatibles los siguientes usos:

1.1. Vivienda unifamiliar ligada a la explotación de recursos forestales. Cuando la finca en que se ubique tenga realizada la explotación forestal en su totalidad.

1.2. Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos forestales e instalaciones ligadas a la transformación y almacenajes de productos forestales.

1.3. Construcciones públicas o privadas vinculadas a actividades especiales educativas, recreativas o de investigación relacionadas con el entorno forestal.

1.4. Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medio ambientales.

1.5. Centros Sanitarios que resulten aconsejables instalar en dicho medio (Sanatorios).

1.6. Establecimientos hoteleros, hosteleros y asimilados.

1.7. Campamento de turismo, campings, instalaciones similares que en el caso de superar las 100 plazas habrán de tramitarse mediante Plan Especial que contemple su incidencia sobre el entorno y se especifiquen o justifiquen los servicios en instalaciones.

A efectos de salvaguardar las condiciones naturales de las zonas forestales y repobladas, se deberá presentar análisis de efectos ambientales justificativo de la no afección a los elementos forestales, y de prevención de los riesgos de erosión y de incendio, así como un Plan de reforestación con presupuesto y plazo, aprobado por el Organismo competente, si no estuviera forestado.

En relación con las medidas de prevención de incendios forestales, deberá cumplirse lo dispuesto en el Código Técnico de La Edificación, en las edificaciones situadas en el perímetro o en el interior de las zonas forestales:

- Mantener una franja de 25 metros 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 metros 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; sobreesfuerzo 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.

2. Condiciones de edificación:

2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se considerará una superficie mínima, de 150.000 m² para todos los usos.

2.2. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40m lineales.

2.3. La distancia entre edificaciones será de 80 metros lineales.

2.4. Edificabilidad máxima: 0,10 m²c/m²s.

2.5. La superficie ocupada por la edificación será como máximo del 0,3% de la parcela para uso de vivienda y 8% para el resto de actuaciones o instalaciones.

2.6. La superficie ocupada por urbanización y aparcamientos será como máximo de un 5% adicional.

2.7. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial.

2.8. Techo máximo construido para actuación de vivienda ligada a la explotación y todas las instalaciones complementarias 300 m²c.

Artículo 14.4.4. Suelos de Vega. Llanuras de inundación.

Constituyen los Suelos Agrícolas de Regadío situados sobre las llanuras de inundación del Campanillas y del Guadalhorce, aquellos que por su naturaleza y condicionantes geográficos, por los suelos donde se asientan, son notablemente productivos o susceptibles de serlo, quedando expresamente delimitados en este Plan General.

Los depósitos cuaternarios de los cauces malagueños están sometidos a un régimen periódico y natural de inundación que supone un riesgo para la mayoría de los usos, mantienen los cultivos más productivos y delicados (cítricos desarrollados en la vega del río Campanillas y de caña de azúcar, sobre todo en el río Gualhorce), y permiten la existencia de las comunidades vegetales y faunísticas más interesantes de toda la zona baja del municipio. La oportunidad que representan como corredores naturales y de uso público hacen necesaria su protección.

Esta categoría de suelo tiene el objetivo básico, pues, de potenciar y proteger básicamente los cultivos agrícolas, fundamentalmente de las vegas del Campanillas y Guadalhorce, no ocupadas aún por el desarrollo urbano en este PGOU, manteniendo los usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

1. Condiciones de uso.

Se consideran admisibles los siguientes usos:

1.1. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten a los planes y normas de los organismos competentes en materia de agricultura.

1.2. Edificios públicos o privados singulares vinculados a actividades especiales educativas relacionadas con la producción o investigación agraria.

1.3. Vivienda unifamiliar ligada a la explotación agrícola. Cuando la finca en que se ubique tenga además realizada su explotación como regadío al cien por cien (100 por 100).

1.4. Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medioambientales.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se mantendrá el parcelario existente a la aprobación inicial del presente Plan General, con una superficie mínima, en cualquier caso, de 5.000 m² para las instalaciones no residenciales ligadas a las actividades de explotación agrícola o ganadera, 30.000 m², para el uso de vivienda y de 100.000 m², para el resto de los usos. A efectos registrales, se fijará la condición de inedificables para las parcelas segregadas para uso exclusivo agrícola, conforme a la legislación agraria, que queden por debajo de esta superficie mínima.

2.2. Superficie máxima ocupada, por construcción y/o instalaciones y área urbanizada, por parcela: 1,6% para el uso de viviendas y 2% para el resto de los usos.

2.3. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá mantener su uso agrícola.

2.4. Distancia mínima a linderos: 20 metros en el caso de vivienda e instalaciones agropecuarias, y 40 metros en el resto de los usos.

2.5. Separación a cualquier otra edificación 40 metros en el caso de vivienda e instalaciones agropecuarias y 80 metros en el resto de los usos.

2.6. Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y todas las instalaciones complementarias 300 m².

Artículo 14.4.5. Elevaciones topográficas de interés.

Aunque cuentan en una parte importante con una protección de carácter supramunicipal (Montes de Málaga y Sierras de Mijas, de la que forma parte la Sierra de Churrana), sin embargo la unidad de Sierras Medias está en buena parte sin ninguna protección a pesar de ser el segundo plano de la vida Malagueña y el ámbito sometido a las mayores presiones de expansión.

Algunos elementos que merecen ser destacados son los cerros y roquedos entre los más interesantes se citan: Los roquedos de Cerro Coronado, Cerro de La Tortuga, Cerro de los Ángeles, o el propio Monte San Antón, que necesitan de

figuras añadidas de protección. En ellos destaca la vegetación y fauna típica por su especialización. El interés de protección radica en la diversidad botánica existente, la posibilidad que ello brinda a la fauna natural, y la belleza paisajística del entorno en su conjunto.

Este espacio constituye el fondo escénico de la ciudad de Málaga y los puntos más altos se configuran como hitos paisajísticos de referencia para el ciudadano.

La protección de este paisaje debe incluir Planes de mejora, utilizando las cimas como espacios estratégicos para el uso público.

Se incluyen en este tipo de protección, todos los cerros señalados en el plano P.1.5 de este PGOU, singularizando entre ellos el Monte Coronado y el Monte San Antón.

1. Monte San Antón: Se localiza a unos dos kilómetros de la línea de costa y queda incluido dentro del cinturón de los montes urbanos que delimitan el crecimiento de la ciudad hacia el interior. Son terrenos calizos del Jurásico que se levantan en tres cimas, la más alta supera los 500 metros, la segunda alcanza los 468 metros y la más baja de 380 metros.

Este Cerro está compuesto por manchas arboladas de pinos, algarrobos, encinas, olivos, almendros, zonas de matorral y rocas producidas por desprendimientos y corrimientos naturales.

Dentro de este variado paisaje se refugian numerosas especies de gran interés.

2. Cerro Coronado: Se haya próximo al núcleo urbano, constituyendo uno de los hitos paisajísticos más identificables para los malagueños, con su inconfundible cima en forma de cráter de volcán. Forma parte del final del valle del Guadalmedina junto a otros cerros como el Cerro de Los Ángeles.

Aunque a simple vista no se aprecian impactos graves sobre su estado, tras él existe una cantera que ha destruido una buena parte de su cima.

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

3. Condiciones de uso:

No se permitirán edificaciones alguna salvo aquellas, no cerradas, que se destinen a la interpretación y disfrute del paisaje, tales como miradores.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de actividades que pongan en peligro o signifiquen merma, daño o perjuicio de la fauna o flora, o contribuyan a modificar las características del suelo.

A los efectos de salvaguardar las condiciones naturales y paisajísticas de estas elevaciones, se deberá presentar un estudio de integración paisajística detallado y justificativo de no afección a los elementos naturales paisajísticos y de riesgo de erosión.

Artículo 14.4.6. Áreas de potenciación de la biodiversidad. Riberas de reforestación.

El municipio de Málaga presenta la particularidad de poseer cauces que a lo largo de recorrido, atraviesan áreas agrícolas, con cultivos herbáceos y arbóreos, además de zonas urbanas para terminar en la playa. A lo largo del trayecto fluvial, y generalmente de forma discontinua, aparece una vegetación de ribera compuesta por tarajes que en determinados sectores alcanza un desarrollo singular.

La riqueza hídrica que posee el municipio de Málaga requiere una adecuada política de conservación y manejo, acorde a la envergadura y potencialidad de los recursos existentes.

Los ríos sufren ocupaciones por la fuerte presión urbanística, especialmente en su curso bajo y no obstante representan un elemento imprescindible para la vegetación y la fauna. Su funcionalidad como drenaje y sus valores exigen su preservación mediante figuras que permitan la conexión en los entornos urbanos y urbanizables y la estricta protección en la parte alta de las cuencas.

La pérdida de calidad hídrica como consecuencia de la contaminación es una de las mayores amenazas que presentan estos cauces fluviales. Aguas residuales, vertidos incontrolados, en las márgenes, lixiviados de fertilizantes y agroquímicos, son los contaminantes que provocan mayores impactos, y frente a los cuales hay que actuar.

En este sentido, resulta interesante destacar que la conservación hidrológica es imprescindible para el mantenimiento y la mejora de la avifauna, ictiofauna, anfibios y reptiles que pueblan los cursos de agua, aunque sean temporales. Al mismo tiempo aumentan las posibilidades de explotar con fines lúdico-educativos, estos espacios, y suponen una mejora en la calidad de vida de los ciudadanos, por cuanto tienen recursos naturales en buen estado de conservación aptos para su disfrute.

Como establecen las directrices básicas del Plan Director de Riberas de Andalucía, es necesario compatibilizar el desarrollo urbanístico con los sistemas fluviales potenciando las actuaciones que mejoren la naturalidad de los ríos, evitando los encauzamientos y ajardinamientos artificiales y primando la aplicación de soluciones de biotecnología sostenible. Las obras de embovedado supone la eliminación de la vegetación de ribera existente y el desplazamiento de la fauna asociada a dichos hábitats, así como una barrera al tránsito de esta. Las actuaciones de las Administraciones Públicas a favor de las especies silvestres deben basarse en la protección de los hábitats propios de estas frente a las actuaciones que supongan una amenaza para su conservación o recuperación, tal y como establece el artículo 4 de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres.

La definición de una banda de protección, incluyendo Planes de deslinde y revegetación, favorecerá la posibilidad de disponer de corredores de potenciación de la biodiversidad.

Por tanto, no se permitirán en estas zonas, que se delimitan coincidentes con las zonas de policía de la Ley de Aguas, edificaciones de carácter permanente, salvo las que se mencionan a continuación, permitidas por el organismo de cuenca, y se acometerán planes de reforestación por las Administraciones competentes.

Integran la zona las franjas de 100 metros a cada lado de los cauces relevantes del municipio fuera de los ámbitos clasificados como suelo urbano o urbanizable, en los que, independientemente de la tutela que ejerce la Administración hidráulica, se establece un régimen urbanístico de especial protección en orden a sus valores hidrológicos, ambientales y paisajísticos y a la especial fragilidad de estos espacios. En base a dicho régimen se podrán autorizar las siguientes construcciones, instalaciones y obras en estos espacios:

1. Cercas, vallados e infraestructuras vinculadas a una explotación agraria, siempre que no constituyan peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno, ni riesgos para las poblaciones y aprovechamientos inferiores, ni ocupen los cauces o constituyan un obstáculo para la circulación de las aguas excepto en el caso de las captaciones de aguas y pequeños azudes al servicio de una única explotación debidamente autorizados.

2. Infraestructuras y apertura de caminos y pistas, siempre que ineludiblemente deban de atravesar estos espacios y no provoquen los riesgos u obstáculos relacionados en el apartado 1).

3. Piscifactorías.

4. Áreas recreativas, granjas-escuela y campamentos de turismo, siempre que los edificios y construcciones se sitúen fuera de la zona y en ésta tan sólo se localicen los espacios libres de la instalación.

Siempre que cumplan lo establecido en la legislación citada, instrumentos de prevención ambiental aplicables en cada caso y normas urbanísticas aquí establecidas, y cuenten con las preceptivas autorizaciones y licencias.

Artículo 14.4.7. Áreas de acondicionamiento y adecuación paisajística.

Este Plan General ha dispuesto los espacios que considera con mayor capacidad de acogida (mayor aptitud y menor impacto) para compatibilizar los usos actuales con otros de carácter naturalista, áreas en las que la intervención suponga una restauración o mejora.

Se han seleccionado una serie de espacios como:

1. Entorno del embalse: Favorecido por la intervención de reforestación propuesta para la cuenca de recepción. Se localiza una actuación de acondicionamiento para el acceso público en la cola del embalse, lo que contribuye a la puesta en valor de un espacio muy próximo a la ciudad.

2. Encauzamiento del Guadalhorce: Esta intervención permite recuperar un espacio para el uso público, mejorar la imagen de una de las puertas de la ciudad y conectar el litoral con la sierra, a través de las llanuras de inundación del Guadalhorce y el Campanillas.

3. Sierra de Churriana: Esta intervención mejorará la situación ambiental y de dotación del núcleo de Churriana al tiempo que disminuirá la presión sobre el suelo protegido.

4. Desembocadura del Totalán: Permite aprovechar una zona de reforestación preferente, ligada a la desembocadura del citado arroyo para llegar a la playa conectando el cauce y una vía pecuaria.

5. Olías: Se localiza una actuación en las inmediaciones de este núcleo, utilizando la conexión entre dos vías pecuarias, lo que contribuye a la disponibilidad de espacios.

6. Entorno de San Antón: Incluido en la margen izquierda del arroyo Jaboneros, favorece la disponibilidad de conexión con Monte San Antón y la protección de un área de máxima fragilidad paisajística.

7. Cerro Coronado y Monte San Antón: Su dotación de equipamientos, como parte de una red, va a permitir itinerarios entre la ciudad y los enclaves naturales del exterior.

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, así como las de carácter particular que les afecte a los espacios protegidos, en estas áreas las Administraciones promoverán intervenciones de adecuación paisajística y ambiental.

Artículo 14.4.8. Suelos con pendientes mayores del 30%.

Constituye esta área prácticamente la mayoría de los montes de Málaga no protegidos por legislación específica, dedicados a la explotación agrícola, con matorral o arbolado, cuya característica común son las fuertes pendientes y la calidad paisajística.

En Málaga existe un riesgo de erosión importante, ya que los valores registrados que muestran una erosión alta y muy alta suman más del 50%, esto es debido a la fuerte pendiente que existe en la mayoría de los terrenos de este municipio, a la tipología de los materiales y a la intensa eliminación de vegetación natural.

La geomorfología del municipio, el régimen de lluvias torrencial y la actividad del hombre en el territorio han configurado que uno de los riesgos naturales más importantes en Málaga sea el de erosión enlazado al de avenidas, lo que ha ocasionado que las consecuencias sobre la ciudad y sus habitantes hayan llegado a ser catastróficas en épocas de lluvias torrenciales.

La propuesta de limitación de usos, en zonas con pendientes superiores al 30%, favorecerá excluir de la ocupación zonas sensibles desde el punto de vista paisajístico, la conservación del máximo de cubierta vegetal y de sus escorrentías, evitará el riesgo geotécnico o hidrológico, y contribuirá a controlar los vertidos procedentes de los desmontes.

En estas áreas, sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

1. Condiciones de uso.

1.1. Se permitirán los siguientes usos.

a) Edificaciones ligadas a la actividad agroforestal.

b) Vivienda unifamiliar ligada, por su dimensión y naturaleza, a la explotación agrícola, ganadera o forestal de la finca, y se ajusten a los planos y programas de los organismos competentes. Cuando la finca en que se ubique tenga además realizada su explotación al cien por cien (100 por 100).

1.2. Las actuaciones de interés público siguientes.

a) Establecimientos hoteleros, moteles, aparta-hotels y asimilados.

b) Establecimientos de hostelería, restauración y asimilados.

c) Campamentos de turismo, campings e instalaciones similares.

d) Centros sanitarios.

e) Centros deportivos no extensivos.

f) Actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculadas al disfrute de la naturaleza.

g) Actividades de reutilización de residuos inertes, escombros, etc.

h) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables.

i) Antenas.

Los Análisis de Efectos Ambientales que se presenten con los Proyectos de Actuación, justificarán la salvaguarda de las condiciones naturales paisajísticas y del riesgo de erosión.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación y otras instalaciones se considerará las siguientes superficies mínimas:

a) Instalaciones, no residenciales, ligadas a las actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga: 30.000 m².

b) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables: 30.000 m².

c) Otras actuaciones de Interés Público: 100.000 m².

d) Vivienda vinculada a un destino agropecuario: 100.000 m².

e) Parcela máxima en las instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables: 300.000 m².

2.2. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40 metros lineales para todos los usos menos para las instalaciones de fuentes energéticas renovables y las instalaciones agropecuarias no residenciales, que será de 20. La distancia entre edificaciones e instalaciones será de 80 metros lineales para todos los usos menos para las instalaciones de fuentes energéticas renovables y las instalaciones agropecuarias no residenciales, que será de 40 metros.

2.3. La superficie ocupada por la edificación o instalación será como máximo:

a) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables: 50%.

b) Vivienda vinculada a un destino agropecuario: 0,5%.

c) Edificaciones en actuaciones de interés público: 8%.

d) Urbanización y aparcamientos en actuación de interés público: 5%.

2.4. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial.

2.5. Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y todas las instalaciones complementarias: 300 m²c.

2.6. El máximo para edificaciones de interés público: 0,10 m²c/m²s.

Artículo 14.4.9. Áreas de sensibilidad paisajísticas.

Corresponde estas áreas a los suelos, de similares características de los anteriores, situados en la proximidad a la corona urbana de esta unidad. Junto a sus limitaciones como monte, su situación en esta corona, junto a las carreteras de circunvalación de la ciudad, y la exposición de sus vertientes que miran al mar, hacen de esta área un espacio de alta sensibilidad paisajística. La delimitación recoge un entorno inme-

diato de al menos mil quinientos metros cuyo límite varía en función de las líneas de cumbre situada al norte.

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

1. Condiciones de uso.

Se permitirá los mismos usos que el artículo anterior excepto las actividades de reutilización de residuos inertes.

Las infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, requieren para su autorización la presentación de un estudio paisajístico, que se incorporará al análisis de efectos ambientales, en el que se demuestre el mínimo impacto visual de la instalación desde cualquier carretera o lugar de afluencia de personas del entorno cercano o lejano. La superficie no ocupada que será reforestada deberá disponerse de forma que se reduzca al máximo tal contemplación desde dichos lugares. Deberán cumplirse, especialmente en esta zona, las condiciones del art. 14.1.22.6 de este PGOU.

En las demás actuaciones de interés público, los Análisis de Efectos Ambientales que se presenten con los Proyectos de Actuación, justificarán la salvaguarda de las condiciones naturales paisajísticas y del riesgo de erosión.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se considerará las siguientes parcelas mínimas:

a) Instalaciones, no residenciales, ligadas a las actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga: 30.000 m².

b) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables: 30.000 m².

c) Actuaciones de Interés Público: 150.000 m².

d) Vivienda vinculada a un destino agropecuario: 150.000 m².

e) Parcela máxima en las instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables: 150.000 m².

2.2. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40 metros lineales para todos los usos menos para las instalaciones de fuentes energéticas renovables y las instalaciones agropecuarias no residenciales, que será de 20. La distancia entre edificaciones e instalaciones de fuentes energéticas renovables será de 80 metros lineales para todos los usos.

2.3. La superficie ocupada por la edificación, urbanización o instalaciones será como máximo:

a) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables: 50%.

b) Vivienda vinculada a un destino agropecuario: 0,3%.

c) Edificaciones en actuaciones de interés público: 8%.

d) Urbanización y aparcamientos en actuación de interés público: 5%.

2.4. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial.

2.5. Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y todas las instalaciones complementarias: 300 m²c.

2.6. El máximo para edificaciones de interés público: 0,10 m²c/m²s.

Artículo 14.4.10. Suelo agrícola.

Constituye este tipo de suelo, los suelos agrícolas, de regadío o no, que no están asentados sobre terreno de aluvial ni sobre los montes de Málaga.

Esta categoría de suelo tiene el objetivo básico, pues, de potenciar y proteger básicamente los cultivos agrícolas, en zonas no ocupadas aún por el desarrollo urbano en este PGOU, manteniendo los usos y estructuras agrarias tradicionales, de interés social y ambiental

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

1. Condiciones de uso.

Se consideran admisibles los siguientes usos:

1.1. Vivienda unifamiliar ligada, por su dimensión y naturaleza, a la explotación agrícola de la finca, y se ajusten a los planes y programas de los organismos competentes en materia de agricultura. Cuando la finca en que se ubique tenga además realizada su explotación al cien por cien (100 por 100).

1.2. Todo tipo de Actuación de Interés Público, de las permitidas en este PGOU.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación y otras instalaciones se considerará las siguientes superficies mínimas:

a) Instalaciones, no residenciales, ligadas a las actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga: 5.000 m².

b) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables: 30.000 m².

c) Otras actuaciones de Interés Público: 100.000 m².

d) Vivienda vinculada a un destino agropecuario: 30.000 m².

e) Parcela máxima en las instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables: 300.000 m².

2.2. La distancia mínima a lindero de la finca será de 20 metros lineales para las viviendas, las instalaciones agropecuarias y para las instalaciones para la generación mediante fuentes energéticas renovables y 40 metros para el resto de las actuaciones de interés público. La distancia entre edificaciones o instalaciones será de 40 metros lineales para las primeras y 80 metros para las demás.

2.3. La superficie ocupada por la edificación, urbanización o instalaciones será como máximo:

a) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables: 50%.

b) Otras actuaciones de interés público: 8%.

c) Vivienda vinculada a un destino agropecuario: 1,6%.

d) Urbanización y aparcamientos en edificios de interés público: 5%.

2.4. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá mantener el uso agrícola.

2.5. Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y todas las instalaciones complementarias: 300 m²c.

2.6. El máximo para edificaciones de interés público: 0,10 m²/m².

A efectos registrales, se fijará la condición de inedificables para las parcelas segregadas para uso exclusivo agrícola, conforme a la legislación agraria, que queden por debajo de esta superficie mínima.

Artículo 14.4.11. Usos especiales.

Corresponden estas zonas, a aquellas que han tenido algún tipo de autorización administrativa para desarrollar el uso que vienen desarrollando en la actualidad, o va a ser solicitada en el corto-medio plazo.

Su característica diferencial respecto a las zonas del entorno es pues la dedicación actual o futura a los usos que se predeterminan como exclusivos.

Las zonas que tienen aprobado un Plan Especial o un Proyecto de Actuación se seguirán rigiendo por las condiciones impuestas en los mismos. De igual manera, las que han tenido otro tipo de autorización, las condiciones de implantación serán las de dicha autorización.

Las zonas que no tienen aún ningún tipo de autorización deberán solicitar la que corresponda, siendo esta delimitación del PGOU una autorización previa del uso, que siempre estará condicionada a la autorización definitiva y a los condicionantes que esta imponga. De no resultar aprobada la autorización, los

suelos quedarán automáticamente zonificados con la categoría de SNU del entorno.

Para la autorización de las instalaciones previstas en estas zonas no serán de aplicación las condiciones de parcelación, ocupación y distancias establecidas en las zonas del entorno, estando a las que se establezcan en el documento de Plan Especial o Proyecto de Actuación teniendo en cuenta aquellas y las específicas necesidades de la instalación y los criterios de racionalidad que municipalmente se dispongan. Si estarán sometidas a las condiciones generales de construcción en Suelo No Urbanizable.

Las zonas previstas con tales usos especiales son las siguientes:

1. Zona de demostración de maquinaria de minería, obra pública y construcción: La mayoría de los terrenos delimitados en esta zona han sido declarados de utilidad pública e interés social en dos expedientes. Queda por autorizar una pequeña ampliación para la que habrá de tramitarse proyecto de actuación.

2. Parque solar municipal: En estos terrenos municipales está prevista una gran instalación vinculada a la generación mediante fuentes energéticas renovables. Su autorización se realizará mediante la tramitación de un Plan Especial.

3. Cantera de la Fábrica de Cemento de la Araña: Se han delimitado en esta zona la mayoría de los terrenos de la cantera existente ya autorizada. Se excluyen de tal delimitación el cerro Juan, los terrenos próximos a la autovía y los de la ladera este cuya excavación puede suponer un impacto paisajístico importante. La delimitación exacta de la zona, única que puede ser explotada, con independencia de las autorizaciones administrativas ya obtenidas, vendrá determinada por un Plan Especial que habrá de redactarse, que incluirá un estudio paisajístico, así como el plan de regeneración de la cantera.

4. Cantera provisional de Mendieta: Cantera con proyecto de explotación, cuyo material está siendo utilizado para las obras de ampliación del aeropuerto. Finalizará su actividad cuando termine la obra, quedando entonces incluida en la zona de suelos con pendientes de más del 30% de pendiente.

5. Plan Especial para la delimitación del EQ-3 del POTAUM, de carácter ambiental, y otros usos educativos y compatibles: Se delimita este Plan Especial en Suelo No Urbanizable, con el fin de localizar el EQ-3 del POTAUM, de carácter ambiental, así como otros usos de equipamiento, educativos y compatibles con los educativos y ambientales, a través del procedimiento de Actuación de Interés Público, cumpliendo los artículos 52 y concordantes de la LOUA.

SECCIÓN 3.ª REGADÍOS DEL GUADALHORCE

Artículo 14.4.12. Regadíos del Guadalhorce.

Son los Suelos Agrícolas de Regadío situados sobre las llanuras de inundación del Guadalhorce, expresamente delimitados en el POTAUM y en este Plan General.

Esta categoría de suelo tiene el objetivo básico, pues, de potenciar y proteger básicamente los cultivos agrícolas de la Vega del Guadalhorce, no ocupadas aún por el desarrollo urbano en este PGOU, manteniendo los usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

1. Condiciones de uso.

Se consideran admisibles los siguientes usos:

1.1. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten a los planes y normas de los organismos competentes en materia de agricultura y tengan realizada íntegramente la explotación de la finca en regadío.

1.2. Edificios públicos o privados singulares vinculados a actividades especiales educativas relacionadas con la producción o investigación agraria.

1.3. Vivienda unifamiliar ligada, por su dimensión y naturaleza, a la explotación agrícola de la finca, y se ajusten a los planes y programas de los organismos competentes en materia de agricultura. Cuando la finca en que se ubique tenga además realizada su explotación como regadío al cien por cien (100 por 100) de toda la finca.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se mantendrá el parcelario existente a la aprobación inicial del presente Plan General, con una superficie mínima, en cualquier caso, de 5.000 m², para las instalaciones no residenciales ligadas a las actividades de explotación agrícola o ganadera, 30.000 m², para el uso de vivienda y de 100.000 m², para el resto de los usos. A efectos registrales, se fijará la condición de inedificables para las parcelas segregadas para uso exclusivo agrícola, conforme a la legislación agraria, que queden por debajo de esta superficie mínima.

2.2. Superficie máxima ocupada, por construcción y/o instalaciones y área urbanizada, por parcela: 1,6% para el uso de vivienda y 2% para el resto de los usos.

2.3. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá mantener su uso agrícola.

2.4. Distancia mínima a linderos: 20 metros en el caso de vivienda e instalaciones agropecuarias, y 40 metros en el resto de los usos.

2.5. Separación a cualquier otra edificación 40 metros en el caso de vivienda e instalaciones agropecuarias y 80 metros en el resto de los usos.

2.6. Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y todas las instalaciones complementarias: 300 m²c.

Artículo 14.4.13. Usos especiales.

Corresponden estas zonas, a aquellas que han tenido algún tipo de autorización administrativa para desarrollar el uso que vienen desarrollando en la actualidad, o va a ser solicitada en el corto-medio plazo.

Su característica diferencial respecto a las zonas del entorno es pues la dedicación actual o futura a los usos que se predeterminan como exclusivos.

Las zonas que tienen aprobado un Plan Especial o un Proyecto de Actuación se seguirán rigiendo por las condiciones impuestas en los mismos. De igual manera, las que han tenido otro tipo de autorización, las condiciones de implantación serán las de dicha autorización.

Las zonas que no tienen aún ningún tipo de autorización deberán solicitar la que corresponda, siendo esta delimitación del PGOU una autorización previa del uso, que siempre estará condicionada a la autorización definitiva y a los condicionantes que esta imponga. De no resultar aprobada la autorización, los suelos quedarán automáticamente zonificados con la categoría de SNU del entorno.

Para la autorización de las instalaciones previstas en estas zonas no serán de aplicación las condiciones de parcelación, ocupación y distancias establecidas en las zonas del entorno, estando a las que se establezcan en el documento de Plan Especial o Proyecto de Actuación teniendo en cuenta aquellas y las específicas necesidades de la instalación y los criterios de racionalidad que municipalmente se dispongan. Si estarán sometidas a las condiciones generales de construcción en Suelo No Urbanizable.

La zona prevista en esta categoría con tales usos especiales es la siguiente:

- Campo de Golf del Guadalhorce: Los terrenos que comprenden esta zona deportiva fueron declarados de utilidad pública e interés social. El POTAUM declara este equipamiento privado de interés metropolitano o territorial, siendo pues esta calificación la que le corresponde en este PGOU, en suelo no

urbanizable, que habrá de mantenerse. El cambio de destino requerirá una modificación del POTAUM y de este PGOU. Cualquier obra que alterara sustancialmente las instalaciones del campo de golf, habrá de realizarse mediante un Proyecto de Actuación, para el que las condiciones de parcelación serán las existentes.

SECCIÓN 4.ª ÁREAS DE TRANSICIÓN

Artículo 14.4.14. Áreas de Transición.

En las Áreas de Transición de este PGOU no han sido tenidas en cuenta las excepciones de crecimiento urbanístico o de implantación de usos industriales que permite el POTAUM, dadas sus condiciones paisajísticas y ambientales, así como de relieve, que solo permiten actividades relacionadas con su uso forestal y su calificación como monte público, siendo pues sus condiciones las mismas que en el resto de los montes públicos.

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en este PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

1. Condiciones de uso.

Se consideran compatibles los siguientes usos:

1.1. Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos forestales e instalaciones ligadas a la transformación y almacenajes de productos forestales.

1.2. Construcciones públicas o privadas vinculadas a actividades especiales educativas, recreativas o de investigación relacionadas con el entorno forestal.

1.3. Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medio ambientales.

1.4. Campamento de turismo, campings, instalaciones similares que en el caso de superar las 100 plazas habrán de tramitarse mediante Plan Especial que contemple su incidencia sobre el entorno y se especifiquen o justifiquen los servicios en instalaciones.

A efectos de salvaguardar las condiciones naturales de las zonas forestales y repobladas, se deberá presentar análisis de efectos ambientales justificativo de la no afección a los elementos forestales, y de prevención de los riesgos de erosión y de incendio, así como un Plan de reforestación con presupuesto y plazo, aprobado por el Organismo Competente, si no estuviera forestado.

En relación con las medidas de prevención de incendios forestales, deberá cumplirse lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, en las edificaciones situadas en el perímetro o en el interior de las zonas forestales:

- Mantener una franja de 25 metros 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 metros 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 kJ/m²; sobreechancho de 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.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Parcela mínima: A efectos de edificación se considerará una superficie mínima de 150.000 m², para todos los usos.

2.2. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40 metros lineales.

2.3. La distancia entre edificaciones será de 80 metros lineales.

2.4. Edificabilidad máxima: 0,10 m²/m².

2.5. La superficie ocupada por la edificación será como máximo del 8%.

2.6. La superficie ocupada por urbanización y aparcamientos será como máximo de un 5% adicional.

2.7. La superficie no ocupada por la edificación y urbanización deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o Plan Especial.

CAPÍTULO QUINTO

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA. ZONAS DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA DEL PGOU

SECCIÓN 1.ª SIERRA DE CHURRIANA

Artículo 14.5.1. Sierra de Churriana.

Conforman esta protección los suelos pertenecientes a la Sierra de Churriana que no protege el POTAUM, y sí este PGOU.

La Sierra de Mijas, de la que forma parte este espacio conforma junto a Sierra Blanca lo que se denomina Cordón Montañoso Litoral. Está formado principalmente por mármoles, gneises, micasquistos, travertinos y conglomerados. La cubierta vegetal está muy alterada por la acción antrópica, siendo importante la extensión de terreno ocupada por repoblaciones forestales. En fauna, y también al igual que en el espacio exterior, hay que destacar la presencia de comunidades típicas del bosque de coníferas, matorral de degradación y medio rupícola.

Los usos que acoge este espacio son diversos: Forestales (repoblaciones), mineros (principalmente mármoles y calizas), hídricos (abastecimiento a Mijas, Alhaurín El Grande, Alhaurín de la Torre, Málaga y Benalmádena), cinegéticos y ganaderos (cabrio fundamentalmente).

Su protección se debe a la calidad de su paisaje, como telón de fondo del litoral, a los importantes recursos hidrológicos y forestales y el interés faunístico.

Las actuaciones que el PEPMF (hoy derogado) proponía la elaboración de un Estudio-Programa de restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras en la zona del Cordón Montañoso Litoral, y un Inventario de especies vegetales amenazadas y endémicas.

Además de las condiciones de carácter general especificadas y aquellas derivadas de la legislación vigente, se establecen las siguientes condiciones:

1. Usos prohibidos.

1.1. Las edificaciones vinculadas a las actividades agropecuarias, y todo tipo de edificación residencial.

1.2. Las nuevas rotulaciones agrícolas y los aprovechamientos agrarios intensivos.

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

1.4. Los nuevos tendidos aéreos y grandes instalaciones de telecomunicaciones.

1.5. Las instalaciones industriales, las vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables, extractivas y de almacenamiento o tratamiento de residuos de todo tipo (urbanos, agrícolas tipo balsas de alpechín, ganaderos, etc.).

1.6. Las actividades extractivas y mineras.

2. Usos permitidos.

Los usos naturalísticos, las actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculadas al disfrute de la naturaleza.

De los usos permitidos como actuaciones de interés público, definidos en el artículo 14.1.10, solo se permiten, entre tanto no sean obtenidos los terrenos como Área de Reserva, los centros deportivos no extensivos, siempre que la actuación

no suponga merma de la masa arbórea existente, ni perjudique a las condiciones naturales y paisajísticas de la sierra.

Dado que se considera que puede afectar a la ordenación estructural del PGOU, al incidir sobre un área de la importancia de esta Sierra, será exigido un Plan Especial en vez de un Proyecto de Actuación.

La prestación compensatoria será exigida en suelo de la misma sierra, para incorporar al patrimonio municipal de suelo con el fin de proteger la sierra.

Para la autorización de cualquier instalación 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.

Se exigirá autorización previa de la Administración hidráulica.

Los colectores de saneamiento que discurren 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).

3. Condiciones de edificación.

No se permite ningún tipo de edificación.

SECCIÓN 2.ª SUELOS DE VEGA. LLANURAS DE INUNDACIÓN

Artículo 14.5.2. Suelos de Vega. Llanuras de inundación.

Se corresponden con los Suelos Agrícolas de Regadío situados sobre las llanuras de inundación del Campanillas y del Guadalhorce, aquellos que por su naturaleza y condicionantes geográficos, por los suelos donde se asientan, son notablemente productivos o susceptibles de serlo, delimitados por este Plan General y no protegidos por el POTAUM.

Los depósitos cuaternarios de los cauces malagueños están sometidos a un régimen periódico y natural de inundación que supone un riesgo para la mayoría de los usos, mantienen los cultivos más productivos y delicados (cítricos desarrollados en la vega del río Campanillas y de caña de azúcar, sobre todo en el río Gualhorce), y permiten la existencia de las comunidades vegetales y faunísticas más interesantes de toda la zona baja del municipio. La oportunidad que representan como corredores naturales y de uso público hacen necesaria su protección.

Esta categoría de suelo tiene el objetivo básico, pues, de potenciar y proteger básicamente los cultivos agrícolas, fundamentalmente de las vegas del Campanillas y Guadalhorce, no ocupadas aún por el desarrollo urbano en este PGOU, manteniendo los usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

1. Condiciones de uso.

Se consideran admisibles los siguientes usos:

1.1. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten a los planes y normas de los organismos competentes en materia de agricultura.

1.2. Edificios públicos o privados singulares vinculados a actividades especiales educativas relacionadas con la producción o investigación agraria.

1.3. Vivienda unifamiliar ligada a la explotación agrícola. Cuando la finca en que se ubique tenga además realizada su explotación como regadío al cien por cien (100 por 100).

1.4. Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medioambientales.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se mantendrá el parcelario existente a la aprobación inicial del presente Plan General, con una superficie mínima, en cualquier caso, de 5.000 m², para las instalaciones no residenciales ligadas a las actividades de explotación agrícola o ganadera, 30.000 m²,

para el uso de vivienda y de 100.000 m², para el resto de los usos. A efectos registrales, se fijará la condición de inedificables para las parcelas segregadas para uso exclusivo agrícola, conforme a la legislación agraria, que queden por debajo de esta superficie mínima.

2.2. Superficie máxima ocupada, por construcción y/o instalaciones y área urbanizada, por parcela: 1,6 % para el uso de viviendas y 2% para el resto de los usos.

2.3. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá mantener su uso agrícola.

2.4. Distancia mínima a linderos: 20 metros en el caso de vivienda e instalaciones agropecuarias, y 40 metros en el resto de los usos.

2.5. Separación a cualquier otra edificación 40 metros, en el caso de vivienda e instalaciones agropecuarias, y 80 metros, en el resto de los usos.

2.6. Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y todas las instalaciones complementarias: 300 m²c.

SECCIÓN 3.ª ÁREAS DE SENSIBILIDAD PAISAJÍSTICA

Artículo 14.5.3. Áreas de sensibilidad paisajística.

Corresponde estas áreas a los suelos, de similares características de los anteriores, situados en la proximidad a la corona urbana de esta unidad. Junto a sus limitaciones como monte, su situación en esta corona, junto a las carreteras de circunvalación de la ciudad, y la exposición de sus vertientes que miran al mar, hacen de esta área un espacio de alta sensibilidad paisajística. La delimitación recoge un entorno inmediato de al menos mil quinientos metros cuyo límite varía en función de las líneas de cumbre situada al norte.

Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación y aquella de carácter general especificada en el PGOU vigente, se establecen las siguientes condiciones:

1. Condiciones de uso.

Se permitirá los mismos usos que el artículo anterior excepto las actividades de reutilización de residuos inertes.

Las infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, requieren para su autorización la presentación de un estudio paisajístico, que se incorporará al análisis de efectos ambientales, en el que se demuestre el mínimo impacto visual de la instalación desde cualquier carretera o lugar de afluencia de personas del entorno cercano o lejano. La superficie no ocupada que será reforestada deberá disponerse de forma que se reduzca al máximo tal contemplación desde dichos lugares. Deberán cumplirse, especialmente en esta zona, las condiciones del art. 14.1.22.6) de este PGOU.

En las demás actuaciones de interés público, los Análisis de Efectos Ambientales que se presenten con los Proyectos de Actuación, justificarán la salvaguarda de las condiciones naturales paisajísticas y del riesgo de erosión.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Parcela mínima: A efecto de edificación se considerará las siguientes parcelas mínimas:

a) Instalaciones, no residenciales, ligadas a las actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga: 30.000 m².

b) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables: 30.000 m².

c) Actuaciones de Interés Público: 150.000 m².

d) Vivienda vinculada a un destino agropecuario: 150.000 m².

e) Parcela máxima en las instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables: 150.000 m².

2.2. La distancia mínima a lindero de la finca será de 40 metros lineales para todos los usos menos para las instalaciones de fuentes energéticas renovables y las instalaciones agropecuarias no residenciales, que será de 20. La distancia

entre edificaciones e instalaciones de fuentes energéticas renovables será de 80 metros lineales para todos los usos.

2.3. La superficie ocupada por la edificación, urbanización o instalaciones será como máximo:

a) Instalaciones vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables: 50%.

b) Vivienda vinculada a un destino agropecuario: 0,3%.

c) Edificaciones en actuaciones de interés público: 8%.

d) Urbanización y aparcamientos en actuación de interés público: 5%.

2.4. La superficie no ocupada por la edificación o instalación deberá ser reforestada con proyecto de reforestación que deberá ser incluido en el proyecto de actuación o plan especial.

2.5. Techo máximo construido para actuación de vivienda agrícola y todas las instalaciones complementarias: 300 m²c.

2.6. El máximo para edificaciones de interés público: 0,10 m²c/m²s.

Artículo 14.5.4 Usos especiales.

Corresponden estas zonas a aquellas que han tenido algún tipo de autorización administrativa para desarrollar el uso que vienen desarrollando en la actualidad, o va a ser solicitada en el corto-medio plazo.

Su característica diferencial respecto a las zonas del entorno es pues la dedicación actual o futura a los usos que se predeterminan como exclusivos.

Las zonas que tienen aprobado un Plan Especial o un Proyecto de Actuación se seguirán rigiendo por las condiciones impuestas en los mismos. De igual manera, las que han tenido otro tipo de autorización, las condiciones de implantación serán las de dicha autorización.

Las zonas que no tienen aún ningún tipo de autorización, deberán solicitar la que corresponda, siendo esta delimitación del PGOU una autorización previa del uso, que siempre estará condicionada a la autorización definitiva y a los condicionantes que esta imponga. De no resultar aprobada la autorización, los suelos quedarán automáticamente zonificados con la categoría de SNU del entorno.

Para la autorización de las instalaciones previstas en estas zonas no serán de aplicación las condiciones de parcelación, ocupación y distancias establecidas en las zonas del entorno, estando a las que se establezcan en el documento de Plan Especial o Proyecto de Actuación teniendo en cuenta aquellas y las específicas necesidades de la instalación y los criterios de racionalidad que municipalmente se dispongan. Si estarán sometidas a las condiciones generales de construcción en Suelo No Urbanizable.

Las zonas previstas en esta categoría con tales usos especiales son las siguientes:

1. Campo de Golf del Guadalorce: Los terrenos que comprenden esta zona deportiva, fueron declarados de utilidad pública e interés social. El POTAUM declara este equipamiento privado de interés metropolitano o territorial, siendo pues esta calificación la que le corresponde en este PGOU, en suelo no urbanizable, que habrá de mantenerse. El cambio de destino requerirá una Modificación del POTAUM y de este PGOU. Cualquier obra que alterara sustancialmente las instalaciones del campo de golf, habrá de realizarse mediante un Proyecto de Actuación, para el que las condiciones de parcelación serán las existentes.

2. Parador Nacional del Golf: Parador Nacional, con uno de los campos de golf con más tradición del país, que al ser Suelo No Urbanizable en el PGOU de 1997, ha de mantener dicha clasificación al encontrarse dentro de la zona de influencia del litoral, y por tanto del Corredor Litoral definido por el POTAUM. Cualquier obra que alterara sustancialmente tanto la instalación hotelera como el campo de golf, habrá de realizarse mediante un Proyecto de Actuación, para el que las condiciones de parcelación serán las existentes.

TÍTULO XV

RÉGIMEN TRANSITORIO

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 15.1.1. Ámbito de aplicación.

1. El presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Reglamento de Planeamiento, establece y precisa en este Título el régimen transitorio aplicable a las figuras de planeamiento y gestión del anterior Plan General que estuviesen vigentes, o en tramitación, en el momento de su entrada en vigor.

2. El presente Plan General, al considerarlos compatibles con el modelo territorial y de utilización del suelo que se adopta, recoge e incorpora para los ámbitos con planeamientos aprobados (PA) las determinaciones previstas en éstos, si bien, con las modificaciones que en su caso se establezcan (PAM). Asimismo, incorpora las determinaciones del planeamiento en tramitación (PA-T), que es aquel que habiendo sido ya aprobado inicialmente, no ha alcanzado la aprobación definitiva al tiempo de la entrada en vigor del presente plan.

Igualmente se incorporan las delimitaciones y sistemas de actuación realizadas conforme al planeamiento anterior.

3. Asimismo, se regula en este Título el régimen correspondiente a la edificación existente y a las licencias concedidas al momento de su entrada en vigor.

CAPÍTULO SEGUNDO

PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN TRAMITACIÓN

SECCIÓN 1.ª CONDICIONES GENERALES

Artículo 15.2.1. Clasificación del suelo en los ámbitos con planeamiento aprobado.

La clasificación del suelo en los ámbitos con planeamiento aprobado es la que corresponde al grado de consolidación o urbanización de la totalidad del mismo, conforme a lo establecido en la LOUA, y de acuerdo a las siguientes reglas:

1. Los terrenos incluidos en Planes Especiales de Reforma Interior que desarrollan al anterior Plan General e incorporados a éste se clasifican, en todo caso, como suelo urbano consolidado, cuando haya recaído ya aprobación definitiva de los correspondientes Planes y del documento de equidistribución o/y el de ejecución y esté terminado de ejecutar el proceso urbanizador, y como suelo urbano no consolidado, en el caso de que dicho proceso no esté ultimado.

2. Los terrenos incluidos en Planes Parciales correspondientes a sectores de suelo urbanizable del anterior Plan que se incorporan a éste, se clasifican como:

2.1. Suelo urbano consolidado, si cumplen los requisitos del artículo 45 de la LOUA, cuando haya recaído ya aprobación definitiva de los correspondientes Planes y del documento de equidistribución y/o el de ejecución y esté terminado de ejecutar el proceso urbanizador.

2.2. Suelo urbanizable ordenado, cuando haya recaído ya aprobación definitiva de los correspondientes planes y no tenga aprobado el documento de equidistribución y/o de ejecución, o éste no haya empezado a ejecutarse.

2.3. Suelo urbanizable sectorizado, cuando, al momento de la entrada en vigor del presente Plan haya recaído, al menos, aprobación inicial de los correspondientes planes de desarrollo.

Artículo 15.2.2. Régimen aplicable.

1. El régimen urbanístico de los ámbitos con planeamiento aprobado o en tramitación será el establecido por el presente Plan General en este Capítulo.

2. Dicho régimen será en cualquier caso aplicable, sea cual fuere la clase de suelo en la que, por aplicación de lo dispuesto en el artículo anterior, quedasen incluidos los correspondientes terrenos.

SECCIÓN 2.ª PLANEAMIENTO Y ÁMBITOS DE GESTIÓN
CUYA ORDENACIÓN SE RESPETA (PA)

Artículo 15.2.3. Ámbito de aplicación

1. Se regula en esta sección el régimen aplicable al planeamiento de desarrollo (Planes Parciales: PP; Planes Especiales de Reforma Interior: PERI; Planes Especiales: PE; Estudios de Detalles: (ED) aprobado definitivamente a la entrada en vigor del Plan General, cuya ordenación se respeta e incorpora al mismo (PA). Dichos Planes se recogen en el plano P.2.1 "Calificación, Usos y Sistemas".

2. Los Estudios de Detalle aprobados definitivamente, pero que no se incluyen expresamente como PA, no quedan incorporados, en principio, a este Plan General. Sin embargo, cuando el Ayuntamiento de forma expresa lo admita, se mantendrá la validez de aquellos Estudios de Detalle que no aparezcan explícitamente como PA, siempre que la ordenación contenida en los citados estudios de detalle sea compatible con la ordenación propuesta por el PGOU.

Se entiende que esta Administración admite, sin necesidad de pronunciamiento expreso, la vigencia de aquellos Estudio de Detalles cuya tramitación y aprobación haya coincidido en el tiempo con el periodo de tramitación y aprobación del presente Plan General con la finalidad de completar o adaptar algunas de sus determinaciones.

Tanto los Estudios de Detalles incluidos como PA, como aquellos otros que se consideren en vigor, estarán vigentes solo en cuanto al objeto para el que fueron elaborados, por lo que para el resto de determinaciones urbanísticas se estará a lo previsto en el presente Plan General.

3. Igualmente se incluyen en esta Sección las Unidades de Ejecución previstas en el Plan General del 97, no remitidas a planeamiento de desarrollo, cuya ordenación detallada era establecida el propio PGOU/97. Se considerarán como PA si el presente documento de revisión mantiene sus determinaciones.

Artículo 15.2.4. Determinaciones generales.

1. En cada ámbito de planeamiento cuya ordenación se respeta (PA) serán de aplicación las determinaciones establecidas en los mismos, si bien, deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios respecto de las ordenanzas de uso y edificación que deban aplicarse:

a) Planes Parciales (PP): Tienen sus propias ordenanzas particulares de uso y edificación que son las que prevalecen, no obstante, las remisiones puntuales que hagan a la Normativa del Plan General deben entenderse hechas, ahora, a la del presente Plan. En el caso de que existan planes parciales que cuando fueron aprobados asumieron las ordenanzas del PGOU vigente en ese momento como ordenanzas particulares propias, éstas serán las suyas.

b) Planes Especiales de Reforma Interior o de Conjuntos Históricos Artísticos (PERI): Deben contener sus ordenanzas propias por lo que, estas se mantienen en los mismos términos expresados en el apartado anterior. No obstante, en algunos PERI pueden no contenerse esas ordenanzas si no guardan relación con el objeto de dicha reforma, en cuyo caso habría que estar a lo dispuesto en el apartado siguiente.

c) Planes Especiales de carácter temáticos (PE): Sin perjuicio de las propias condiciones particulares que en los mismos se establecen y que este Plan respeta (PA), el régimen urbanístico del suelo al que se refieren estos Planes Especiales es el común del suelo urbano que se regula en el presente PGOU. Por lo tanto, las ordenanzas de uso y edificación de Plan General vigente son las de aplicación.

d) Estudios de Detalle (ED): El Criterio es idéntico al contenido en el apartado precedente y al determinado en el último párrafo del punto 2 del artículo anterior.

2. Sin perjuicio de lo anteriormente indicado, las ordenanzas de edificación y usos del presente PGOU son de aplicación subsidiaria y complementaria para todos los aspectos puntuales no previstos en aquellos Planes Parciales y Planes Especiales en general (PA), que contienen ordenanzas particulares propias por exigencia legal.

3. No obstante lo anterior, se admite que en los ámbitos con planeamiento aprobado cuya ordenación se respeta puedan instarse modificaciones o revisiones de los mismos de conformidad con las previsiones y procedimientos recogidos en la normativa urbanística y en este Plan.

4. Igualmente se admite la aplicación de los parámetros y de los usos correspondientes a la ordenanza establecidos por este Plan General, con sus condiciones inherentes, siempre que ello no suponga en ningún caso aumento del techo edificable de los terrenos.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la necesidad de redactar, en su caso, un Texto Refundido del expediente de Planeamiento incluido en este régimen, que concrete o ajuste dichas determinaciones.

Artículo 15.2.5. Gestión.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 58 de la LOUA, el presente Plan determina tanto en los planos "P.2.3 Gestión: Áreas de Reparto y Actuaciones Urbanizadoras" como en las fichas urbanísticas correspondientes, las áreas de reparto correspondientes a los ámbitos de PA.

Artículo 15.2.6. Criterios de ejecución.

1. Los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior que contaran con proyecto redistributivo y de urbanización aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, seguirán ejecutándose conforme a estos instrumentos de gestión así como a las determinaciones del planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad que los legitime, salvo que este Plan General disponga otra cosa.

2. El Ayuntamiento podrá introducir las modificaciones que estime procedentes en su ejecución que supongan una mejor gestión del mismo o la simplificación de los trámites necesarios, siempre que queden garantizados, en todo caso, los sistemas de actuación establecidos en el planeamiento y la equitativa distribución de beneficios y cargas.

3. Si el planeamiento no hubiese delimitado dichos ámbitos de gestión o no se hubiese establecido aún el sistema de actuación, la delimitación de la unidad de ejecución, cuando sea precisa, así como la elección del sistema se establecerá conforme al procedimiento del artículo 106 de la LOUA, salvo que expresamente se establezcan las pertinentes determinaciones en este Plan General.

4. Las obras de urbanización, pendientes en estos ámbitos, deberán culminarse en un plazo máximo de dos años (2) a contar desde la entrada en vigor del presente Plan General. En otro caso, se procederá a sustituir el sistema de actuación adoptado previa declaración de incumplimiento.

Artículo 15.2.7. Aprovechamiento subjetivo.

1. La cuantía del aprovechamiento subjetivo en los ámbitos de planeamiento a los que se refiere esta sección se establecerá en función del grado de cumplimiento, a la entrada en vigor del presente Plan General, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

2. A los efectos regulados en este artículo, el grado de cumplimiento del deber de urbanizar se modulará en función de los plazos previstos, fijados en el planeamiento o en su defecto en la legislación urbanística, y en correspondencia al grado efectivo de urbanización.

3. En el caso de que por la Administración municipal se considere necesario que quede acreditada la situación legal y real de ejecución, se estará al procedimiento establecido en la disposición transitoria tercera de la LOUA.

SECCIÓN 3.ª PLANEAMIENTO CUYA ORDENACIÓN SE MODIFICA (PAM)

Artículo 15.2.8. Ámbito de aplicación.

Se regula en esta sección el régimen aplicable al planeamiento de desarrollo (Planes Parciales: PP; Planes Especiales de Reforma Interior: PERI; Planes Especiales: PE; Estudios de Detalles: ED) aprobado definitivamente a la entrada en vigor del Plan General, cuya ordenación se modifica por este último (PAM). Dichos Planes se recogen en el plano de P.2.1 "Calificación, Usos y Sistemas".

Artículo 15.2.9. Determinaciones generales.

1. En cada ámbito de planeamiento cuya ordenación se modifica serán de aplicación las determinaciones establecidas en el propio planeamiento (PP, PERI, PE y ED) que se modifica y las correspondientes a las modificaciones introducidas por el Plan General.

2. Si las modificaciones derivadas de la aplicación del nuevo Plan son de escasa entidad y no hacen preciso un nuevo proceso de gestión, el régimen aplicable será, a todos los efectos, el establecido en la Sección anterior para el planeamiento cuya ordenación se respeta (PA).

En estos casos no será preciso, para aplicar las modificaciones previstas en este Plan respecto de esos ámbitos de planeamiento aprobado, la tramitación de una figura de planeamiento, ni en la modificación de las existentes, bastando, a tales efectos, el estricto respeto de dichas previsiones de modificación y el cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones. Y ello, sin perjuicio de la procedencia de exigir la redacción de un Texto Refundido del planeamiento de desarrollo, que incorpore las pequeñas modificaciones introducidas por el Plan General, en los casos en que el Ayuntamiento lo estime conveniente.

3. Si las modificaciones introducidas por el Plan General hacen preciso un nuevo proceso de gestión, lo que se recoge expresamente en la correspondiente Ficha normativa, precisarán, en todo caso y a fin de adecuar sus determinaciones a las de este Plan General, Modificación de Elementos del planeamiento anterior y, en su caso, Texto Refundido.

4. Sin perjuicio de lo anterior será también de aplicación lo establecido en el artículo 15.2.4 de estas Normas.

5. En los ámbitos de planeamiento aprobado con modificaciones (PAM) podrán alterarse, de forma puntual, sus determinaciones urbanísticas mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado o bien mediante un Plan Especial para la alteración de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, a excepción, de que tengan por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente, en cuyo caso, para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.

Artículo 15.2.10. Gestión.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 58 de la LOUA, el presente Plan determina tanto en los planos "P.2.3 Gestión: Áreas de Reparto y Actuaciones Urbanizadoras" como en las fichas urbanísticas correspondientes, las áreas de reparto correspondientes a los ámbitos de PAM.

Artículo 15.2.11. Criterios de ejecución.

1. El planeamiento cuya ordenación se modifica se ejecutará conforme a las previsiones establecidas al respecto en el Expediente de Modificación de Elementos que al efecto se re-

dacte o, en otro caso, en el Texto Refundido del planeamiento de desarrollo que se apruebe incorporando las pequeñas modificaciones introducidas por el Plan General en los casos en que el Ayuntamiento lo estime conveniente.

2. En defecto de previsión expresa se estará a lo dispuesto en el art. 15.2.6 para los ámbitos de planeamiento aprobado cuya ordenación se respeta (PA).

Artículo 15.2.12. Aprovechamiento subjetivo.

1. Si las modificaciones introducidas por la nueva ordenación precisan de un nuevo proceso de gestión, el aprovechamiento subjetivo se determina en la forma siguiente:

1.1. Si en el momento de entrar en vigor el Plan General se han cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización el aprovechamiento urbanístico derivado del planeamiento anterior debe entenderse patrimonializado.

Por consiguiente será indemnizable la reducción del mismo, como consecuencia de las modificaciones efectuadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.1 de la LOUA, puesto en relación con el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

La indemnización podrá efectuarse, de conformidad con el propietario afectado, computando las cesiones de terrenos con aprovechamiento lucrativo ya efectuadas. En cuanto a las cesiones para dotaciones, se entenderán permutadas por las que resulten de la nueva ordenación en la parte que corresponda.

1.2. Si en el momento de entrar en vigor el Plan General aún no se ha cumplimentado el deber de cesión, equidistribución y urbanización no cabe entender patrimonializado el aprovechamiento urbanístico, por lo que no es exigible indemnización alguna en base a la reducción del aprovechamiento. En todo caso, las cesiones efectuadas se computarán o devolverán al propietario.

2. En cualquier caso, para evaluar el cumplimiento de dichos deberes se aplicarán los criterios expuestos en el punto 2 del artículo 15.2.7.

SECCIÓN 4.ª PLANEAMIENTO EN TRÁMITE (PA-T Y PAM-T)

Artículo 15.2.13. Ámbito de aplicación y régimen aplicable.

1. Lo constituyen aquellos instrumentos de planeamiento previstos en el PGOU/97, referidos a sectores de suelo urbanizable, sectorizados o no, y a ámbitos de suelo urbano no consolidado que han estado tramitándose al mismo tiempo que la Revisión del citado Plan y que en el momento de la entrada en vigor de éste aún no han alcanzado la aprobación definitiva.

2. Los sectores y ámbitos que continúen en trámite a la entrada en vigor del presente Plan General, en los términos expresados en el apartado anterior, se consideraran PA-T o PAM-T, según los casos, y se ajustarán en todo, a las determinaciones que se establecen en la presente sección.

3. Dichos instrumentos de planeamiento se ajustarán plenamente a la LOUA, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias de la misma.

4. No obstante, si el Plan General no modificase las determinaciones de ordenación de dicho planeamiento (PA-T) no será precisa su nueva tramitación siempre que, a la entrada en vigor del Plan General, el planeamiento en tramitación hubiese superado ya la fase de aprobación inicial y su aprobación definitiva no introduzca modificaciones sustanciales.

En todo caso se incorporarán, a la aprobación definitiva de los mismos, las determinaciones de gestión establecidas en este Plan General que les correspondan y, en concreto, las referentes a delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, así como, a la cuantificación de los excesos de aprovechamiento si los hubiese.

5. Si al momento de la entrada en vigor del PGOU resulta que éste modifica algunas de las determinaciones de ordenación de los planeamientos que han estado en tramitación

paralelamente a la tramitación de éste (PAM-T), dichas determinaciones deberán de quedar incorporadas a los mismos al tiempo de sus respectivas aprobaciones definitivas.

En cualquier caso se incorporarán en ese momento las determinaciones de gestión establecidas en este Plan General que le correspondan y, en concreto, las referentes a delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, así como, a la cuantificación de los excesos de aprovechamiento si los hubiese.

6. En los ámbitos de planeamiento aprobado con modificaciones, en trámite, (PAM-T), podrán alterarse de forma puntual sus determinaciones urbanísticas mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado o bien mediante un Plan Especial para la alteración de las determinaciones de la ordenación por menorizada potestativa, a excepción, de que tengan por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente, en cuyo caso, para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.

7. El régimen urbanístico de los ámbitos de suelo urbano o urbanizable, cuyos planeamientos de desarrollo previstos en el PGGOU 97, se encuentran en trámite e identificados en el documento de revisión con las siglas "PA-T o PAM-T" y pendientes de aprobación definitiva a la entrada en vigor de la revisión del presente PGOU será el recogido en la Disposición Transitoria "Primera Bis" de la presente normativa.

Artículo 15.2.14. Gestión.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 58 de la LOUA, el presente Plan determina tanto en los planos "P.2.3 Gestión: Áreas de Reparto y Actuaciones Urbanizadoras" como en las fichas urbanísticas correspondientes, las áreas de reparto correspondientes a los ámbitos de PA-T y PAM-T.

CAPÍTULO TERCERO

LICENCIAS CONCEDIDAS Y EN TRÁMITE

Artículo 15.3.1. Licencias concedidas con edificación concluida.

En el caso de que la edificación estuviese concluida a la entrada en vigor del Plan General, se estará a lo dispuesto en el Capítulo Cuarto de este Título.

Artículo 15.3.2. Licencias concedidas y con los actos autorizados aún no concluidos.

1. En caso de que la licencia esté concedida a la entrada en vigor del Plan General la fijación del aprovechamiento medio no afectará a la plena eficacia de la misma.

2. Cuando los actos autorizados por las licencias urbanísticas concedidas con carácter previo a la entrada en vigor del presente Plan General no estén iniciados o concluidos y resulten disconformes con la nueva ordenación urbanística de forma apreciable, el Ayuntamiento podrá revocar dichas licencias de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 174 de la LOUA, debiendo indemnizar al propietario de acuerdo a lo dispuesto en Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

En cualquier caso, estas licencias estarán incursas en causa de caducidad si no se han cumplido los plazos para iniciar y terminar los actos amparados por ellas. En el procedimiento que se incoe para la declaración de la caducidad no procederá, en modo alguno, otorgar prorrogas de las licencias si son disconforme con la nueva ordenación urbanística, salvo que su titular se adapte a la normativa del nuevo Plan.

3. Excepcionalmente, se podrá acordar el mantenimiento de las licencias disconformes con la nueva ordenación urbanística de forma apreciable, lo que requerirá previamente la modificación de elementos del Plan General.

Artículo 15.3.3. Licencias en tramitación.

1. Las peticiones de licencia presentadas antes de la fecha de entrada en vigor del Plan General, y sin perjuicio de los efectos que sobre la tramitación de sus procedimientos respectivos tuvo las suspensiones acordadas durante el proceso de revisión del mismo, se resolverán conforme a las previsiones de éste, siempre y cuando los actos administrativos se produzcan dentro del plazo establecido legalmente para ello.

2. Los solicitantes de licencias interesadas con anterioridad a la publicación de los acuerdos de suspensión adoptados durante el procedimiento de revisión de este Plan, y que no hayan desistido de su solicitud, tendrán derecho a ser indemnizados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento, puesto en relación con el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, si una vez que el presente Plan entre en vigor se demuestra la incompatibilidad del proyecto presentado con sus determinaciones.

Artículo 15.3.4. Régimen de las edificaciones realizadas y de los usos implantados en base a las anteriores licencias.

Lo dispuesto en este Capítulo se entiende sin perjuicio del régimen de fuera de ordenación o fuera de ordenanzas al que puedan quedar sometidos, en su caso, los edificios, construcciones e instalaciones realizadas y los usos y actividades implantadas, al amparo de las licencias otorgadas con arreglo al planeamiento anterior al presente.

CAPÍTULO CUARTO

EDIFICACIONES EXISTENTES

Artículo 15.4.1. Situaciones conformes a la nueva ordenación.

Se entienden conformes y compatibles con el presente Plan los edificios, construcciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes a la entrada en vigor del mismo que resulten conformes con sus determinaciones y que por tanto se sujetarán a lo en él dispuesto.

Artículo 15.4.2. Construcciones, edificaciones, instalaciones, usos y actividades conformes con el planeamiento anterior.

1. Los edificios, construcciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes a la entrada en vigor del Plan General que, en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional primera de la LOUA sean conformes con la ordenación urbanística aplicable en su momento o respecto de las que no proceda, por el transcurso de los plazos, las medidas previstas para el restablecimiento de la legalidad se entienden patrimonializados a los efectos dispuestos en este Plan.

2. Sin perjuicio de lo anterior, dichas construcciones e instalaciones, así como los usos y actividades podrán encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

- 2.1. Fuera de ordenación.
- 2.2. Asimilados a la situación de fuera de ordenación.
- 2.3. Fuera de ordenanzas.
- 2.4. Conforme a la nueva ordenación.

Artículo 15.4.3. Situaciones fuera de ordenación.

1. A los efectos de la Disposición adicional primera de la LOUA se consideran en situación legal de fuera de ordenación por ser disconformes e incompatibles con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones así como los usos y actividades existentes que se encuentren en las siguientes situaciones:

1.1. Los que ocupen suelo calificado como viario (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones), espacios libres o zona verde así como el destinado a uso dotacional público y ello si forman parte tanto del sistema general como del sistema local.

1.2. Los que se emplacen en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación, o de cesión obligatoria y gratuita o bien donde se haya de llevar a cabo la demolición o expropiación de dichos edificios.

1.3. Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

1.4. Los que se sitúen en la zona de dominio público marítimo-terrestre y en la zona de servidumbre de protección.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en cualquier de los niveles de protección o en los catálogos de los planes de desarrollo del Plan General que establezcan medidas especiales de protección.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios de la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables.

4. En cuanto al derecho a indemnización por cambio de planeamiento, cuando proceda, se estará a lo dispuesto en citado artículo 35 de la legislación estatal.

Artículo 15.4.4. Situación de asimilación a la de fuera de ordenación.

1. Los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, quedarán asimilados al régimen de fuera de ordenación previsto en la disposición adicional primera de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2. En idéntica situación quedarán, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo establecido en el 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, aprobado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de lo que se incluye en este Plan General respecto del desarrollo, ordenación y destino de las obras, instalaciones, construcciones o edificaciones afectadas por la declaración de asimilación a la situación de fuera de ordenación.

4. La resolución dictada por el órgano competente, por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística, o el cumplimiento por equivalencia en caso de imposibilidad legal o material de ejecución de la resolución en sus propios términos, declarará el inmueble afectado en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, identificando las circunstancias que la motivan y el régimen jurídico aplicable al mismo, con indicación expresa de que sólo podrán realizarse las obras recogidas en el artículo 15.4.5. Debiéndose instar, por esta Administración, la constancia de dicha resolución en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente.

5. En el caso de imposibilidad material o legal de ejecución, las licencias permitidas en el artículo 15.4.5 sólo serán otorgadas en el caso de que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado hubiese sido íntegramente satisfecha

6. Con la finalidad de reducir el impacto negativo de esas obras, instalaciones, construcciones y edificaciones, la Administración actuante podrá ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno.

Artículo 15.4.5. Efectos de la calificación de fuera de ordenación y de la declaración en situación de asimilación a la de fuera de ordenación.

La calificación como fuera de ordenación o en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, es causa de denegación de licencias de obras. Excepcionalmente, y siempre que el uso pretendido para la edificación o construcción sea conforme con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la solicitud, podrán concederse licencias para:

1. Las obras de reparación, conservación o adaptación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.

2. Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.

3. Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando esta sea subsanable.

4. Las parciales y circunstanciales de consolidación o reparación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de cinco (5) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el punto 1.3 del artículo 15.4.3.

5. Las parciales y circunstanciales de consolidación o reparación, cuando estuviere prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso antes de cinco (5) años, y las de actividades e instalaciones, siempre que el propietario, en la solicitud de licencia, renuncie expresamente al aumento de valor de la expropiación derivado de las obras e instalaciones para las que se solicita licencia y asuma el compromiso a que hace referencia el punto 3 del artículo 4.7.28.

6. Las obras permitidas a las que se refiere la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de Costas, con relación a las edificaciones emplazadas en la zona de servidumbre de tránsito y en el resto de la zona de servidumbre de protección.

Artículo 15.4.6. Situación de fuera de ordenanzas.

1. Se encontrarán en situación de "fuera de ordenanzas" los edificios, construcciones e instalaciones, así como los usos y actividades que aún siendo disconformes con las determinaciones del presente Plan no se encuentran en ninguno de los supuestos del punto 1 del artículo 15.4.3 ni del artículo 15.4.4, por lo que este Plan los considera compatibles con el mismo.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, las situaciones de fuera de ordenanza producidas por los cambios de la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables.

Artículo 15.4.7. Consecuencias del fuera de ordenanzas.

1. Además de las obras previstas en el artículo 15.4.5 se admiten para los edificios calificados como fuera de ordenanzas la realización de obras de consolidación, conservación, reparación, reforma, adaptación, rehabilitación y mejora cualquiera que sea su alcance.

2. Asimismo, se admite la realización de obras que supongan aumento de volumen siempre que la edificabilidad y demás parámetros urbanísticos no superen los permitidos por la normativa del presente Plan General. En este caso, la actuación en función de sus características y alcance se sujetará al régimen de sustitución de la edificación, debiendo justificar el propietario, en su caso, la disponibilidad del aprovechamiento correspondiente.

3. La edificación existente en los solares destinados a uso dotacional privado podrá mantenerse y se permitirán además las obras a que se refiere el punto 1 de este artículo siempre que se mantenga la afectación al uso dotacional privado y las exigencias funcionales que el mismo requiere.

4. Podrá autorizarse la legalización de la actividad preexistente, siempre que esta cumpla la normativa específica de dicha actividad, que en cada caso le sea de aplicación.

Artículo 15.4.8. Edificaciones, construcciones e instalaciones realizadas, y usos y actividades implantados, contraviniendo el Plan General precedente.

1. Siempre y cuando hubiesen transcurridos los plazos para el restablecimiento de la legalidad urbanística, las edificaciones, construcciones e instalaciones realizadas, así como los usos y actividades implantados durante la vigencia del anterior Plan con incumplimiento de las normas referentes a edificabilidad, ocupación y uso del suelo y que, ya entonces, resultaban disconformes e incompatibles con dicho planeamiento, quedarán sometidas al régimen establecido para las situaciones de fuera de ordenación en el artículo 15.4.4.

2. En caso de que dichos plazos no hubiesen aún concluido, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación o venta forzosa de los referidos inmuebles.

Artículo 15.4.9. Situaciones conformes a la nueva ordenación.

Se entienden conformes y compatibles con el presente Plan los edificios, construcciones e instalaciones existentes, usos y actividades, ya implantados a la entrada en vigor del presente Plan, que resultan conformes con sus determinaciones y que por tanto se sujetan a lo en él dispuesto.

DISPOSICIONES FINALES

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Formulación de planeamiento.

1. En el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor del Plan General se procederá por el Ayuntamiento a redactar y aprobar los Planes Especiales previstos en estas Normas respecto a los que no se establezca un plazo determinado.

2. En el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor del Plan General, el Ayuntamiento de Málaga adaptará la normativa del PEPRI Centro, en relación con la protección de los edificios, y actualizará, si así se considera, el catálogo de edificios protegidos.

Segunda. Formulación de ordenanzas.

1. En el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor del Plan General, el Ayuntamiento de Málaga, de conformidad con lo establecido en el art. 64 de la LOUA, aprobará una Ordenanza de Valores del Suelo comprensiva del cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo, expresivo de los precios máximos que prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo. Dichos valores se calcularán de conformidad con la normativa técnica de valoración catastral, previo informe de la Administración tributaria. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.

2. De conformidad con lo previsto en los artículos 23 y siguientes de la LOUA, y del mismo modo que se ha elaborado una Ordenanza Municipal de Urbanización, el Ayuntamiento considerará la oportunidad de redactar una Ordenanza Municipal de Edificación que complemente la del PGOU en todos aquellos aspectos morfológicos y estéticos, que puedan ser exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles.

3. De igual modo se procederá a adaptar a las previsiones y contenidos de este Plan las Ordenanzas Municipales vigentes con incidencia en la actividad urbanística.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. El Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo planeamiento general.

1. Los Planes Parciales, aprobados definitivamente, de sectores del suelo urbanizable correspondientes a los diversos planeamientos generales anteriores existentes en el municipio y cuya ejecución urbanística ha culminado, quedan derogados a la entrada en vigor del presente Plan General, salvo los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento aprobado (PA y PAM), delimitados en el presente Plan General que se regulan conforme a lo previsto en el número tres de este precepto.

La derogación del planeamiento de desarrollo anterior se realiza mediante la incorporación por el Plan General de la ordenación pormenorizada completa y determinaciones específicas para cada uno de los ámbitos territoriales. En aquellos casos en los que esta derogación se realiza mediante una labor de asunción, dichos Planes Parciales derogados servirán como criterio interpretativo para solucionar las dudas que pudieran plantearse en la aplicación de la normativa contenida en este Plan, salvo que de los documentos integrantes de éste se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones incluidas en aquellos Planes Parciales.

2. Los Programas de Actuación y de Sectorización, aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General correspondientes a los ámbitos de Planeamiento Aprobado expresamente reconocidos como tales en este Plan General, se ajustarán a las determinaciones establecidas para estos ámbitos que le sean de aplicación concreta.

3. Los Planes Parciales, aprobados definitivamente correspondientes a los sectores del suelo urbanizable establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de 1997, y que se reconozcan en el presente Plan como ámbitos de Planeamiento Aprobado (PA y PAM), permanecerán en vigor de conformidad con lo dispuesto en los Títulos XI, XIII y XV de estas Normas.

4. Los Planes Especiales de reforma interior del suelo urbano del planeamiento general anterior aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, salvo los correspondientes a los ámbitos de Planeamiento aprobado (PA y PAM), quedan derogados, aplicándose las mismas reglas que en el punto número uno de este artículo.

5. Los Planes Especiales de Protección y Catálogos del Patrimonio arquitectónico y cultural, aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, mantendrán su vigencia y efectividad en las condiciones previstas en el Título X de estas Normas sobre los Ámbitos de Planeamiento de Protección aprobados.

6. En los ámbitos de Planeamiento Aprobado de Suelo Urbano y Urbanizable (PA y PAM), que se contienen en las Fichas del Anexo I, y que cuentan con parcelas con la calificación de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dichas parcelas será la establecida por el instrumento asumido de planeamiento pormenorizado.

Primera bis. Planeamiento de desarrollo pendiente de ser aprobado definitivamente a la entrada en vigor de la revisión del Plan General.

1. Los ámbitos identificados por este Plan General como suelo urbanizable transitorio, que se corresponden con sectores del suelo urbanizable del Plan General anterior, son los siguientes:

PLANEAMIENTOS EN TRÁMITE DEL PGOU 97:

ZONA DE GUADALHORCE

PA-G.9 (T)	SUP-G.2 HAZA DE LA CRUZ
------------	-------------------------

ZONA DE LITORAL ESTE

PA-LE.8 (T)	SUNP-LE.2 LAS NIÑAS
-------------	---------------------

ZONA DE PEDRIZAS

PA-PD.9 (T)	SUP-PD.2 "MORALES"
-------------	--------------------

PLANEAMIENTOS MODIFICADOS EN TRÁMITE DEL PGOU 97:

ZONA DE GUADALHORCE

PAM-G.5 (T)	SUP-G.8 VILLAROSA I
-------------	---------------------

ZONA DE LITORAL OESTE

PAM-LO.6 (T)	SUP-LO.1 TORRE DEL RÍO
--------------	------------------------

Y como suelo urbano transitorio, que se corresponden con sectores del suelo urbano del Plan General anterior, los siguientes:

PLANEAMIENTOS EN TRÁMITE DEL PGOU 97:

ZONA DE CAMPANILLAS

PA-CA.7 (T)	PERI-CA.6 HUERTECILLA MAÑAS
-------------	-----------------------------

ZONA DE PUERTO DE LA TORRE

PA-PT.1 (T)	PE-PT.2 SAN JOAQUÍN
PA-PT.2 (T)	PE-PT.3 EL LLANILLO I
PA-PT.3 (T)	PE-PT.4 ARROYO ESPAÑA

PLANEAMIENTOS MODIFICADOS EN TRÁMITE DEL PGOU 97:

ZONA DE CAMPANILLAS

PAM-CA.2 (T)	PERI-CA.3 COLMENAREJO
--------------	-----------------------

ZONA DE LITORAL ESTE

PAM-LE.5 (T)	PERI-LE.5 LA MOSCA
--------------	--------------------

Cuentan con avanzados procesos de tramitación administrativa de sus respectivos planeamientos de desarrollo, encontrándose pendientes de aprobación definitiva. Sus propuestas de ordenación pormenorizada son asumidas por esta Revisión genéricamente, previendo que la aprobación definitiva de sus planeamientos de desarrollo, acontezca con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta Revisión.

En consecuencia, de aprobarse definitivamente su Plan respectivo antes de la entrada en vigor del presente Plan General, el ámbito territorial del sector o ámbito aprobado, se considerará a todos los efectos como Suelo Urbanizable Ordenado, o Suelo Urbano No Consolidado Ordenado, siendo plenamente aplicable las disposiciones contenidas en los artículos 11.1.12 relativo a los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con planeamiento en trámite (PA-T) y 13.1.14 relativo a los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado con planeamiento en trámite (PA-T) de estas Normas, y siendo identificado como Ámbito de Planeamiento Incorporado a los efectos del establecimiento de la ordenación pormenorizada.

2. En otro caso, de no aprobarse definitivamente el respectivo planeamiento de desarrollo antes de la entrada en vigor del presente Plan General, se entenderá a todos los efectos

tos que el Sector en cuestión tendrá la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado o Suelo Urbano No Consolidado Remitido, aplicándose íntegramente el régimen que para estas categorías de suelo se prevén en estas Normas Urbanísticas, a excepción del sector PA-LE.8 (T) "Las Niñas", que conservará su clasificación como SUNS.

Lo expresado en el párrafo anterior se entiende, sin perjuicio de que pueda proseguir la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo incoado, conforme a las determinaciones sustantivas establecidas en el PGOU/97, para cada uno de ellos hasta alcanzar la aprobación definitiva (conforme a los requerimientos de las Administraciones competentes para la emisión de informes sectoriales vinculantes y las observaciones que pueda realizar la Administración Urbanística que tiene encomendada la potestad de la resolución de aprobación definitiva).

3. No obstante, si en alguno de los sectores o ámbitos a los que se refiere esta disposición adicional, se decretase la caducidad del expediente o en la hipótesis de la denegación justificada de su planeamiento de desarrollo por parte del órgano competente para la resolución de aprobación definitiva, además de considerarse el ámbito o ámbitos en el que concurra alguna de estas circunstancias como suelo urbanizable sectorizado o Suelo Urbano No Consolidado Remitido, –con aplicación íntegra del régimen jurídico establecido por estas Normas para estas categorías–, deberá procederse a la formulación en el plazo máximo de un año de un nuevo instrumento de ordenación pormenorizada para su correspondiente tramitación sujeto a las determinaciones que sobre uso global, densidad, edificabilidad, aprovechamiento medio de referencia del área de reparto, y demás elementos de la ordenación que se establecían por el anterior Plan General en la ficha respectiva, que se asumen por esta Revisión como ordenación estructural, sin perjuicio de la obligatoriedad de incluir el porcentaje de viviendas protegidas en la cuantía del 30% de la edificabilidad residencial atribuida en el caso de que el sector (dentro del límite máximo de densidad establecida en el planeamiento general anterior) contara con una densidad igual o mayor a 15 viviendas por hectárea.

Segunda. Parcelas en suelo urbano.

1. Las parcelas de suelo urbano que tengan una superficie inferior a la establecida como mínima en la ordenanza específica de la zona donde se ubiquen, no tengan la posibilidad de agregación y se encuentren en algunas de las situaciones que a continuación se especifican, podrán ser edificadas siempre que se cumplan las demás condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza correspondiente:

a) Parcelas que estén registradas con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General de 1983.

b) Parcelas registradas como consecuencia de segregaciones legales efectuadas al amparo del planeamiento anterior.

c) Parcelas registradas cuya superficie bruta no es inferior a la marcada como mínima pero que, al estar afectadas por ajustes de alineaciones y otras posibles determinaciones, tienen una superficie neta inferior.

2. Incluso en el caso de que se cumpla con la superficie de parcela mínima prevista en este Plan, en modo alguno serán edificable aquellas parcelas de suelo urbano, registradas o no, cuyas superficies sirvieron para el cómputo de edificabilidades de construcciones erigidas al amparo de planeamientos anteriores, salvo que el presente Plan haya incrementado aquellas con la nueva ordenanza asignada.

Tercera. Ordenanzas de desarrollo y ordenanzas con incidencia urbanística.

En tanto no se formulen y aprueben por el Ayuntamiento las Ordenanzas Municipales para el desarrollo de este Plan, o se adapten a sus previsiones y contenidos las Ordenanzas Municipales vigentes con incidencia en la actividad urbanística,

aspectos ambos previstos en la disposición adicional primera, seguirán aplicándose éstas en cuanto no se opongan a lo previsto en este Plan General y en su Normativa urbanística.

Cuarta. PEPRI-Centro y PERI Trinidad-Perchel.

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro de Málaga y el Plan Especial de Reforma Interior de Trinidad-Perchel se declaran expresamente vigentes en sus respectivos ámbitos, salvo las correcciones que realiza este PGOU recogidas tanto en los planos "P.2.3 Gestión: Áreas de Reparto y Actuaciones Urbanizadoras", como en sus fichas urbanísticas correspondientes del PAM-Centro y del PAM-Trinidad-Perchel, así como en la Ordenanza de la Ciudad Histórica.

Quinta. Condiciones particulares para sectores, áreas o ámbitos delimitados de Suelo Urbano No Consolidado, donde el PGOU propugna el cambio de uso productivo o industrial a uso residencial.

1. Los usos, actividades, instalaciones, construcciones o edificaciones preexistentes e implantados con anterioridad a la aprobación de la Revisión del presente Documento de Revisión del PGOU en los sectores, áreas o ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que este plan haya establecido el cambio a uso residencial y que resulten incompatibles con la nueva ordenación, sea dicha incompatibilidad total o parcial, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación, con el régimen que en este precepto se establece:

1.1. Hasta la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada, podrán ser autorizadas con carácter excepcional, y siempre que no impidan o dificulten la ejecución del planeamiento de desarrollo previsto, toda clase de:

a) Obras de reparación, conservación, reforma o adaptación en los siguientes supuestos:

a.1. Cuando lo exija la estricta conservación de la habitabilidad, higiene, ornato o utilización conforme al uso o actividad implantado.

a.2. Cuando sean consecuencia de la aplicación de normas legales y reglamentarias que regulen la actividad o uso implantado.

a.3. Cuando sean exigidas por la Administración por motivos de seguridad o semejantes.

b) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas.

1.2. Tras la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo, sólo podrán ser autorizadas con carácter excepcional las obras previstas en el apartado 1.1.a) anterior.

2. Las obras autorizadas con carácter excepcional, definidas en los párrafos anteriores, nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones, presumiéndose ilegales cualesquiera otras obras no autorizadas expresamente.

3. Tras la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo, en ningún caso será posible cambiar el uso o actividad implantados en las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes en los ámbitos de los instrumentos de planeamiento delimitados sobre suelos productivos o industriales donde este plan haya establecido el cambio a uso residencial, salvo aquellos usos o actividades expresamente declarados compatibles con los usos o actividades preexistentes e implantados en la correspondiente ficha urbanística.

Hasta que se ejecute el planeamiento, serán transmisibles por cualquier título los derechos, permisos, autorizaciones y licencias de usos y actividades implantadas y preexistentes, debiéndose hacer constar expresamente en los citados títulos que tales usos, actividades, instalaciones, construcciones o edificaciones se encuentran en situación legal de fuera de ordenación.

4. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

Sexta. Terrenos en proceso de ejecución urbanística.

Los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior, que contarán con proyecto redistributivo y de urbanización aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, seguirán ejecutándose conforme a estos instrumentos de gestión así como a las determinaciones del planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad que los legitime, salvo que este Plan General disponga otra cosa. Las obras de urbanización pendientes en estos ámbitos, deberán culminarse en un plazo máximo de dos años. En otro caso, se procederá a sustituir el sistema de actuación adoptado previa declaración de incumplimiento.

Séptima. Condiciones particulares para las edificaciones ya existentes en Suelo No Urbanizable.

1. Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable se sujetarán a las siguientes reglas:

1.1. Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agrícola, forestal o ganadera y que fueran edificadas con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenanza de conformidad con lo establecido en el art. 15.4.5 de la presente normativa, posibilitándose, siempre que no suponga aumento del volumen edificable, obras de reparación, conservación, consolidación, reforma o adaptación en los siguientes supuestos:

a.1. Cuando lo exija la estricta conservación de la habitabilidad, higiene, ornato, accesibilidad de la vivienda.

a.2. Cuando sean consecuencia de la aplicación de normas legales y reglamentarias.

a.3. Cuando sean exigidas por la Administración por motivos de seguridad o semejantes.

1.2. El régimen establecido en el apartado anterior le será de aplicación igualmente a las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas en las que concurran las circunstancias anteriores.

1.3. Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras reguladas en el apartado 1.1 anterior, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad calificada para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la estricta conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

2. Si la disconformidad, no lo es el por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, únicamente podrán realizarse las obras reguladas en el apartado 1.1 anterior, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

Octava. Convenios urbanísticos de planeamiento aprobados.

Los terrenos clasificados como Suelo Urbano, o en su caso urbanizable por el presente Plan General, que en el proceso de redacción y formulación de este hubieran suscrito sus titulares Convenios Urbanísticos de Planeamiento aprobados por el Ayuntamiento-Pleno, en los que se concretan las distintas contraprestaciones, seguirán ajustándose en esta materia a las condiciones pactadas en los mismos.

En este caso, además de los deberes correspondientes a la categoría de suelo a la que se adscriban los terrenos, serán exigibles, de acuerdo con el art. 113.1.k) de la LOUA, las obligaciones y compromisos asumidos por la Propiedad, conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. Queda derogada la revisión-adaptación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Málaga, aprobada definitivamente mediante Resolución de 10 de julio de 1997, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (BOJA de 26 de julio de 1997), junto con 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, así como cuantos Instrumentos de Planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título XV de la Normativa, relativo al Régimen Transitorio y en las disposiciones transitorias de la presente normativa.

GESTIÓN Y PLANEAMIENTOS APROBADOS 83 - PGOU 2011

ZONA	DENOMINACIÓN PGOU 2011	DENOMINACIÓN CÓDIGO PGOU 97	HOJA	CLASIF.	USO	SUPERFICIE PGOU-97 m ² s	Ie m ² t/m ² s	TECHO m ² t
BM	PA-BM.1 (83)	ED URBANIZACIÓN EL OLIVAR	1	SUC	RES	8.260,00	0,230	1.900,00
	PA-BM.2 (83)	PERI GOLF GUADALMAR	2-5	SUC	RES	23.190,00	0,330	7.549,48
	PA-BM.3 (83)	ED VEGA DE ORO	5	SUC	RES	7.008,00	0,370	2.589,45
	PA-BM.4 (83)	ED PUEBLO CORTIJO GUADALMAR	5	SUC	RES	32.404,00	0,440	14.157,75
	PA-BM.5 (83)	ED PARC. 3-GI EN GUADALMAR	5	SUC	RES	4.840,09	0,440	2.122,68
	PA-BM.6 (83)	ED-PARC. 3-G2 EN GUADALMAR	5	SUC	RES	6.610,00	0,390	2.570,56
	PA-BM.7 (83)	ED PARC. 2-G2 EN GUADALMAR	5	SUC	RES	2.805,00	0,500	1.392,86
	PA-BM.8 (83)	PERI URB. GUALDALMAR MANZANA 2F	5	SUC	RES	51.078,00	0,330	16.633,45
	PA-BM.9 (83)	ED PARCELA 2-F EN GUADALMAR	5	SUC	RES	11.498,00	0,320	3.686,00
	PA-BM.10 (83)	PERI FINCA EN LOMA SAN JULIAN	5	SUC	RES	4.163,78	1,120	4.663,64
	PA-BM.11 (83)	PERI SAN JULIAN (Cno. De los Carabineros)	5	SUC	RES	9.838,18	1,040	10.261,00
CA	PA-CA.1 (83)M	ED SANTA ROSALIA	20	SUC	RES	33.501,00	0,170	5.613,00
	PA-CA.2 (83)	PP SUP-CA.6 SANTA ROSALIA	21	SUC	RES	33.724,00	0,350	11.757,00
	PA-CA.3 (83)M	PP SUP-CA.7 PARQUE TECNOLOGICO	21	SUC	PROD	1.631.831,00	0,290	475.805,55
	PA-CA.4 (83)	PERI FINCA ACAYA	21	SUC	RES	6.682,00	0,530	3.564,34
	PA-CA.5 (83)	PP SUP-CA.4 ROQUERO	14-21	SUC	RES	191.800,00	0,350	67.130,00
	PA-CA.6 (83)	ED FINCA ROQUERO	21	SUC	RES	5.000,00	0,770	3.845,00
	PA-CA.7 (83)M	PERI LAS CASTAÑETAS	14	SUC	RES	19.258,00	0,740	14.295,00
	GA-CA.8 (83)	PU HUERTECILLAS MAÑAS	14	SUC	RES	32.100,00	0,350	11.235,00
	PA-CA.9 (83)	PERI HACIENDA SEGOVIA	14	SUC	RES	4.760,00	0,790	3.745,00
	PA-CA.10 (83)	ED LA HUERTA	14	SUC	RES	3.029,43	0,800	2.435,50
	PA-CA.11 (83)	PP SUP-CA.1 CARMONA II	14	SUC	RES	47.600,00	0,350	16.679,00
	PA-CA.12 (83)	PERI UA-CA.5 TRAPERERA	14	SUC	RES	35.344,00	0,380	13.444,00
	PA-CA.13 (83)	PERI UA-CA.2 EL PILAR	14	SUC	RES	18.350,00	0,350	6.348,00
CH	PA-CH.1 (83)	ED CAMINO DEL PILAR	4	SUC	RES	5.008,00	0,360	1.802,88
	PA-CH.2 (83)	ED C/ MANUEL HURTADO OLIVER	4	SUC	RES	903,63	1,320	1.191,28
	PA-CH.3 (83)	ED DEL RT-CH.1 HELIOMAR	4	SUC	RES	136.322,00	0,460	63.357,00
	PA-CH.4 (83)	PP SUP-CH.1 LA HACIENDA	4	SUC	RES	20.720,00	0,350	7.252,00
	PA-CH.5 (83)	PERI DE UA-CH.2 PLATERO	4	SUC	RES	87.230,00	0,400	38.171,00
	PA-CH.6 (83)	ED FINCA LA NORIA B	4	SUC	RES	4.946,00	1,160	5.751,00
	PA-CH.7 (83)	ED FINCA LA NORIA A	4	SUC	RES	11.703,00	0,610	7.128,52
G	PA-G.1 (83)	ED UA-I.5 SANCHEZ BLANCA	10	SUC	RES	29.824,00	0,320	9.681,00
	PA-G.2 (83)M	PP SUP-I-2 HUERTA DEL CORREO	11	SUC	PROD	199.259,00	0,600	114.891,00
	PA-G.4 (83)M	PERI UA-I.3 SAN LUIS	11	SUC	PROD	32.451,00	1,173	38.071,05
	PA-G.5 (83)	PP SUP-I.4 LOS PRADOS	11	SUC	RES	64.680,00	0,350	22.638,00
	PA-G.6 (83)	ED C/ SANCTI SPIRITU	11	SUC	RES	7.625,00	1,400	10.665,00
	PA-G.7 (83)M	PP SUP-I.3 RONDA INDUSTRIAL	10	SUC	PROD	99.405,00	0,600	59.643,00
	PA-G.8 (83)	PP SUP-I.1 SANTA BARBARA	11	SUC	PROD	159.411,00	0,539	85.919,00
	PA-G.9 (83)	PERI UA-I.4 GUALDALHORCE (POLG. 0)	7-8	SUC	PROD	1.441.998,00	0,930	1.333.973,00
	PA-G.10 (83)	PERI UA-I.4 GUALDALHORCE (POLG. 3)	7-8	SUC	PROD	269.480,00	1,250	337.928,00
	PA-G.11 (83)	PERI UA-I.4 GUALDALHORCE (POLG. 4)	7-8	SUC	PROD	76.370,80	1,290	98.369,82
	PA-G.12 (83)	ED CAMINO LOMA DE SAN JULIAN	5	SUC	RES	6.017,55	0,500	3.027,00
	PA-G.13 (83)	PERI VILLA ROSA	5	SUC	PROD	35.157,00	1,120	39.389,00
	PA-G.14 (83)M	POLIGONO INDUSTRIAL SAN LUIS	10-11	SUC	PROD	600.792,00	1,015	609.554,21
	GA-G.15 (83)M	POLIGONO INDUSTRIAL LA HUERTECILLA	10-11	SUNC	PROD	23.657,00	0,666	15.764,50
	LE	PA-LE.1 (83)	PERI CONDE UREÑA Nº 75	17-24	SUC	RES	1.532,00	0,940
PA-LE.2 (83)		ED C/ CUEVA DE MENGA	18-19	SUC	RES	12.032,00	0,230	2.778,80
PA-LE.3 (83)		ED C/ TRANSFORMADOR	18	SUC	RES	4.020,00	0,240	949,00
PA-LE.4 (83)		ED C/ PINASTER	25	SUC	RES	22.506,00	0,210	4.817,00

ZONA	DENOMINACIÓN PGOU 2011	DENOMINACIÓN CÓDIGO PGOU 97	HOJA	CLASIF.	USO	SUPERFICIE PGOU-97 m ² s	Ie m ² t/m ² s	TECHO m ² t	
LE	PA-LE.5 (83)	ED C/ PINARES DE SAN ANTON	25	SUC	RES	10.440,00	0,250	2.610,00	
	PA-LE.6 (83)	ED C/ DRAGO	18	SUC	RES	3.474,00	0,250	868,00	
	PA-LE.7 (83)	ED MIRAFLORES DEL PALO	18	SUC	RES	34.147,00	0,180	6.145,92	
	PA-LE.8 (83)	PERI CTRA. OLIAS	18	SUC	RES	3.464,00	1,310	4.539,00	
	PA-LE.9 (83)M	PERI LE.2 LAS CUEVAS	18	SUNC	RES	62.515,00	1,545	96.615,74	
	PA-LE.10 (83)	ED FINCA SAN ISIDRO	18	SUC	RES	5.699,72	0,300	1.709,00	
	PA-LE.11 (83)	ED C/ AMADOR DE LOS RIOS	18	SUC	RES	8.594,00	0,510	4.408,00	
	PA-LE.12 (83)	ED C/ ARCANGELES	18	SUC	RES	9.884,00	0,300	2.965,20	
	PA-LE.13 (83)	ED PEDREGALEJO ALTO	18	SUC	RES	6.000,00	0,290	1.710,00	
	PA-LE.14 (83) M	PERI UA-LE.7 LA VIÑA	18	SUC	RES	34.251,00	0,350	11.988,00	
	PA-LE.15 (83)	ED EL CARMEN	18	SUC	RES	1.571,70	0,350	545,95	
	PA-LE.16 (83)	ED MAYORAZGO	24	SUC	RES	10.500,00	0,300	3.150,00	
	PA-LE.17 (83)	ED FINCA SANTA PAULA	17	SUC	RES	9.365,00	0,180	1.681,60	
	PA-LE.18 (83)	ED MONTE MIRAMAR	17	SUC	RES	3.472,00	0,570	1.984,46	
	PA-LE.19 (83)	ED UA-LE.12 SANTA CATALINA	17	SUC	RES	8.863,00	0,510	4.520,00	
	PA-LE.20 (83)	PERI LAS PALMERAS RT-LE.2	17-24	SUC	RES	315.000,00	0,340	107.555,00	
	PA-LE.21 (83)	PERI LA VAGUADA UA-LE.3 Y UA-LE.4	17	SUC	RES	29.472,00	0,400	11.648,00	
	PA-LE.22 (83)	ED LA VAGUADA	17	SUC	RES	9.689,50	0,400	3.479,08	
	PA-LE.23 (83)M	ED C/ CONDE UREÑA (ALTA)	17	SUC	RES	3.812,90	0,540	2.047,44	
	PA-LE.24 (83)M	ED ARROYO LA MANIA	17	SUC	RES	1.050,87	1,800	1.891,00	
	PA-LE.25 (83)	ED URBANIZACIÓN MAYORAZGO	17-24	SUC	RES	9.233,00	0,300	2.770,00	
	PA-LE.26 (83)	ED UA-LE.1 BARCENILLAS	17	SUC	RES	3.513,87	3,060	10.744,60	
	PA-LE.27 (83)	ED UA-LE.13 VILLA JARABA	17	SUC	RES	5.862,43	0,480	2.805,00	
	PA-LE.28 (83)	ED CAÑADA DE LOS INGLESES	17	SUC	RES	2.960,00	0,500	1.480,00	
	PA-LE.29 (83)	PERI MANZANA DE LA MALAGUETA	17	SUC	RES	2.406,85	5,320	12.799,11	
	PA-LE.30 (83)	PERI DON ZENON	18	SUC	RES	1.768,08	1,820	3.216,08	
	LO	PA-LO.1 (83)	PERI C/ LA HOZ	11	SUC	RES	2.021,00	1,610	3.252,00
		PA-LO.2 (83)	ED C/ ALTAMIRA	11	SUC	RES	1.372,04	1,750	2.405,00
		PA-LO.3 (83)	ED AVDA. CADIZ	11	SUC	RES	2.300,00	4,060	9.338,00
		PA-LO.4 (83)	ED CARRIL DE LOS GUINDOS	11	SUC	PROD	812,60	1,500	1.218,90
PA-LO.5 (83)M		PP SUP-LO.3 GUADALJAIRE	8-11	SUC	RES	141.150,00	0,460	64.546,00	
PA-LO.6 (83)M		PP SUP-I.3 GUADALJAIRE INDUSTRIAL	8-11	SUC	PROD	30.426,00	0,630	19.280,00	
PA-LO.7 (83)M		PERI RT-I.5 VALDICIO	8	SUC	PROD	57.119,00	0,800	45.487,00	
PA-LO.8 (83)		ED C/ ABUL BEKA	8	SUC	RES	936,00	4,000	3.744,00	
PA-LO.9 (83)		PERI RT-LO.6 ALMUDENA	8	SUC	RES	140.448,00	0,770	108.145,00	
P	PA-P.1 (83)	ED UA-P.1 LA SECUNDARIA	16	SUC	RES	17.214,00	1,430	24.670,00	
	PA-P.2 (83)M	PERI RT-P.2 LA BARRIGUILLA	16	SUC	RES	192.070,00	0,970	185.969,00	
	PA-P.3 (83)	ED UA-P.4 ALCALDE DIAZ ZAFRA	11	SUC	RES	5.700,00	1,750	9.975,00	
	PA-P.4 (83)	ED UA-P.5 TIRO PICHON	16	SUC	RES	16.865,00	0,790	13.379,60	
	PA-P.5 (83)	PERI C/ ALCALDE DIAZ ZAFRA	11	SUC	RES	8.810,46	2,110	18.573,00	
	PA-P.6 (83)	ED UA-P.3 SAN RAFAEL	11	SUC	RES	20.502,00	1,150	23.575,00	
	PA-P.7 (83)	ED C/ CERAMISTA JUAN RUIZ DE LUNA	11	SUC	RES	4.361,06	0,770	3.358,01	
	PA-P.8 (83)	ED SANTA CRISTINA	11	SUC	RES	5.479,00	3,610	19.806,00	
	PA-P.9 (83)	ED CTRA. CARTAMA	11	SUC	RES	3.655,60	3,940	14.389,00	
	PA-P.10 (83)M	PP SUP-R.1 EL DUENDE	17	SUC	RES	57.047,00	0,760	43.361,00	
	PA-P.11 (83)	PERI P.1 GAS CIUDAD	17	SUC	RES	24.668,00	1,200	29.601,60	
	PA-P.12 (83) M	PERI P.2 MORO	16-17	SUC	PROD	12.414,75	1,650	20.484,34	
PD	PA-PD.1 (83)M	PEINADO GRANDE	24	SUNC	RES	67.134,44	0,220	14.769,58	
	PA-PD.2 (83)	C/ BENITO MENNI	30	SUC	RES	2.851,00	1,210	3.438,00	

ZONA	DENOMINACIÓN PGOU 2011	DENOMINACIÓN CÓDIGO PGOU 97	HOJA	CLASIF.	USO	SUPERFICIE PGOU-97 m ² s	Ie m ² t/m ² s	TECHO m ² t	
PD	PA-PD.3 (83)	ED UA-PD.6 VIVEROS	30	SUC	RES	21.738,00	0,970	21.021,80	
	PA-PD.4 (83)	PERI CIUDAD JARDIN	30-24	SUC	RES	185.560,00	0,250	47.235,00	
	PA-PD.5 (83)	PERI JARDIN DE MÁLAGA RT-PD.5 JARDIN DE MÁLAGA	30	SUC	RES	6.550,00	1,090	7.117,00	
	PA-PD.6 (83)	PERI UA-PD.3 CASINES	24	SUC	RES	56.183,00	0,870	48.956,00	
	PA-PD.7 (83)	ED UA-PD.1 LOS AGUACATES	24	SUC	RES	3.133,00	0,720	2.250,00	
	PA-PD.8 (83)	PERI FRANCISCO LOPEZ LOPEZ	24	SUC	RES	411,71	2,590	1.065,71	
	PA-PD.9 (83)	ED CTP-2 CIUDAD JARDIN	24	SUC	RES	525,62	1,890	994,80	
	PA-PD.10 (83)	PERI MANGAS VERDES	24	SUC	RES	8.748,00	1,080	9.416,00	
	PA-PD.11 (83)	PERI C/ MANUEL LAGUNA	24	SUC	RES	67.503,00	1,070	7.220,00	
	PA-PD.12 (83)	PP SUP-PD.1 SANTA AMALIA POL. I	24	SUC	RES	29.920,00	0,350	12.030,00	
	PA-PD.13 (83)	PP SUP-PD.1 SANTA AMALIA POL. II	24	SUC	RES	41.400,00	0,360	14.816,00	
	PA-PD.14 (83)	PERI C-7 OLLETAS	24	SUC	RES	33.472,00	0,410	13.783,00	
	PA-PD.15 (83)	PERI UA-PD.7 ROSARIO DEL PINO	24	SUC	RES	8.000,00	1,880	15.000,00	
	PA-PD.16 (83)M	ED ENTRADA AL SEMINARIO	24	SUC	RES	7.006,00	1,040	7.254,00	
	PA-PD.17 (83)	ED C/ ALAMEDA DE BARCELO	24	SUC	RES	1.194,00	1,400	1.668,00	
	PA-PD.18 (83)	ED C/ ALAMEDA DE BARCELO 64-66	24	SUC	RES	164,91	4,040	665,46	
	PT	PA-PT.1 (83)	ED UA-PT.2 TOMILLAR-LIMONERO	22	SUC	RES	77.213,58	0,220	17.040,00
		PA-PT.2 (83)	ED RT.PT.3 LOS ALMENDROS	22	SUC	RES	72.500,00	0,600	47.112,00
PA-PT.3 (83)		PERI UA-PT.1 TOMILLAR MONTE	22-23	SUC	RES	149.270,00	0,130	20.151,45	
PA-PT.4 (83)		ED CALLE LOPE DE RUEDA 9	23	SUC	RES	12.840,00	0,100	1.327,80	
PA-PT.5 (83)		ED CALLE MANUEL RODRIGUEZ	23	SUC	RES	947,00	1,300	1.234,40	
PA-PT.6 (83)		PERI CALLE HIGUERA	23	SUC	RES	1.590,00	1,230	1.954,00	
PA-PT.7 (83)		PP SUP-PT.1 VIRGEN DEL CARMEN	23	SUC	RES	94.734,00	0,350	33.156,90	
PA-PT.8 (83) M		PERI LOS TOMILLARES	23	SUC	RES	17.230,00	0,320	5.562,00	
PA-PT.9 (83)		ED CALLE PADRE NICOLAS PEREZ	23	SUC	RES	5.468,00	0,590	3.240,00	
PA-PT.10 (83)		PP SUP-PT.2 LOS ROSALES II	23	SUC	RES	63.444,00	0,350	22.205,40	
PA-PT.11 (83)		PERI PT-1 FUENTE ALEGRE	22-23- 28-29	SUC	RES	370.670,00	0,470	127.677,00	
PA-PT.12 (83)		ED CALLE ROCINANTE	23	SUC	RES	1.079,00	1,450	1.565,00	
PA-PT.13 (83)		ED CALLE LOPE DE RUEDA 75-77	22	SUC	RES	2.319,81	0,940	2.187,84	
PA-PT.14 (83)		ED CALLE SOLIVA DEL CAÑAVERAL	22	SUC	RES	2.219,00	0,570	1.267,50	
PA-PT.15 (83)		PP SUP-PT.3 MORILLAS II	22	SUC	RES	39.225,70	0,350	13.729,00	
PA-PT.16 (83)		ED CALLE LOMBARDIA	22	SUC	RES	2.383,07	0,580	1.353,22	
PA-PT.17 (83)		ED CALLE JUAN LATINO	22	SUC	RES	1.560,00	0,570	849,92	
PA-PT.18 (83)		ED URBANIZACIÓN PUERTOSOL	23-16	SUC	RES	5.842,00	0,240	1.421,00	
R	PA-R.1 (83)	PP SUP-R.1 FLORISOL	23-16	SUC	RES	148.000,00	0,430	63.690,00	
	PA-R.2 (83)	PERI RT-R.5 LA ROCA	16	SUC	RES	148.177,34	0,860	127.631,72	
	PA-R.3 (83)	EE UA-R.2 BARON DE LES Nº 1	16	SUC	RES	1.647,84	2,550	4.200,00	
	PA-R.4 (83)	ED C/ BRUJULA	16	SUC	RES	2.090,00	3,410	7.121,00	
	PA-R.5 (83)	PERI BAILEN	17	SUC	RES	26.850,00	1,460	39.222,00	
	PA-R.6 (83)	PERI ZAMARRILLA	17	SUC	RES	1.696,50	0,860	1.467,00	
	PA-R.7 (83)	ED C/ MONTES DE OCA	17	SUC	RES	3.950,00	2,960	3.950,00	
	PA-R.8 (83)	PERI ALCUBILLAS	16	SUC	RES	24.800,00	0,621	15.396,68	
T	PA-T.1 (83)	ED UA-T.1 LOS MOLINOS	16	SUC	RES	95.327,00	0,570	54.521,00	
	PA-T.2 (83)	ED UA-T.2 QUINTA ALEGRE	16-11	SUC	RES	31.440,00	0,875	27.510,00	
	PA-T.3 (83)	PERI RT-T.3 SANTA INES I	16	SUC	RES	33.557,00	0,870	29.135,00	
	PA-T.4 (83)	PP RT.5 EL CONSUL	16	SUC	RES	246.000,00	0,580	142.680,00	
	PA-T.5 (83)	PP SUP-T.1 TEATINOS	16	SUC	RES	188.966,00	0,870	165.312,00	

GESTIÓN Y PLANEAMIENTOS APROBADOS 83 - PGOU-2011

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 74

Título: Ley por la que se crea la Agencia Tributaria de Andalucía y se aprueban Medidas Fiscales y Estatuto de la Agencia Tributaria de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2009

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

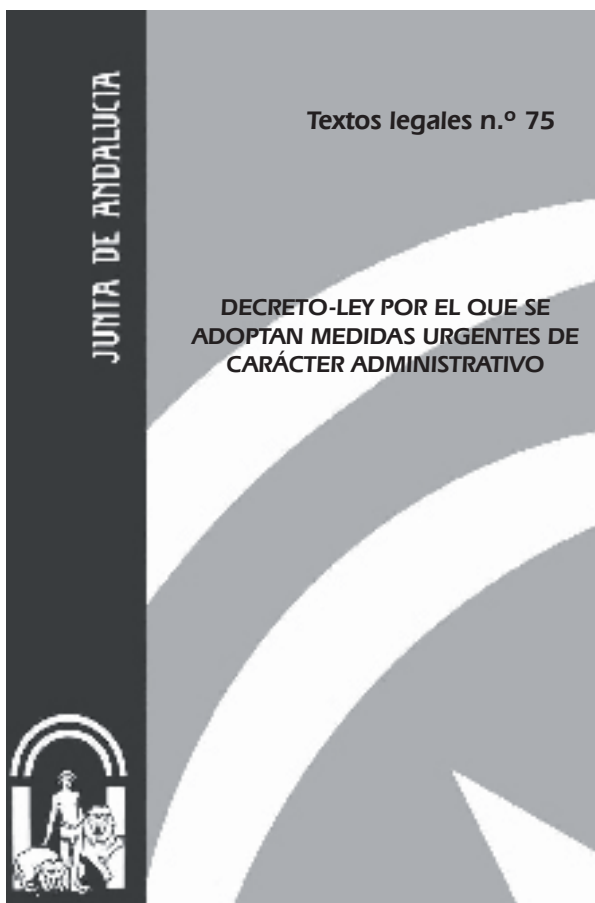
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 4,47 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 75

Título: Decreto-Ley por el que se adoptan medidas urgentes de carácter administrativo



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2009

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 2,15 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 76

Título: Ley reguladora de la Mediación Familiar en la Comunidad Autónoma de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2009

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 2,14 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63