

## Sumario

Extraordinario núm. 27 - Sábado, 21 de diciembre de 2019  
Año XLI

### 3. Otras disposiciones

PÁGINA

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 27 de noviembre de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 4 de noviembre de 2019, que ordena proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación del Territorio de Benahavís», al tener por subsanadas las deficiencias consignadas en el apartado B) del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 14.11.2018, de aprobación definitiva de manera parcial, en los términos del art. 33.2.c) de la LOUA, del PGOU de Benahavís.

2



### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Resolución de 27 de noviembre de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 4 de noviembre de 2019, que ordena proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación del Territorio de Benahavís», al tener por subsanadas las deficiencias consignadas en el apartado B) del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 14.11.2018, de aprobación definitiva de manera parcial, en los términos del art. 33.2.c) de la LOUA, del PGOU de Benahavís.*

Para general conocimiento, esta Delegación Territorial hace pública la resolución por la que se dispone proceder al registro y publicación de la «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación del Territorio de Benahavís» al tener por subsanadas las deficiencias consignadas en el apartado B) del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 14/11/2018 de aprobación definitiva de manera parcial, en los términos del art. 33.2.c) de la LOUA, del PGOU de Benahavís, aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha de 06/07/2018, suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado A) del acuerdo y supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado B) del mismo; de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la Ley LOUA, y Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se establece el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía.

Se ha procedido a la inscripción en Registro de Instrumentos Urbanísticos Autonómico, de dicho instrumento con fecha 10/11/2019, con el núm. 8197 y ha sido comunicada por Ilmo. Ayuntamiento de Benahavís con fecha 12/11/2019 su inscripción en Registro Municipal.

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

- Resolución de 4 de noviembre de 2019 de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga, por la que se dispone proceder al registro y publicación del Instrumento de Planeamiento «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Benahavís». (Anexo I).

- Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio de 14/11/2018 de aprobación definitiva de manera parcial, en los términos del art. 33.2.c) de la LOUA, del PGOU de Benahavís. (Anexo II).

- Las Normas Urbanísticas, Ordenanzas municipales y fichas urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo III).

#### ANEXO I

Resolución de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga, por la que se dispone proceder al registro y publicación del Instrumento de Planeamiento «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Benahavís».

Expediente: EM-BH-37.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en ejecución del acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la sesión de 14 de noviembre de 2018 (MA/07/18), por el que se aprueba definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Benahavís», se dicta resolución en los siguientes términos.:

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

- Con fecha 14/11/2018, en sesión MA/07/2018, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Málaga acuerda la aprobación definitiva de manera parcial, en los términos del art. 33.2.c) de la LOUA, del PGOU de Benahavís, aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha de 06/07/2018, suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado A) del acuerdo y supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado B) del referido acuerdo.

- Con fecha 11/04/2019 tiene entrada en esta Delegación Territorial documentación diligenciada con la fecha de aprobación del Pleno de 21/03/2019, correspondiente al documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Benahavís, solicitando el registro y publicación del instrumento de planeamiento una vez han sido subsanadas las deficiencias a las que se hace referencia en el apartado B) del acuerdo de la CTOTU de 14/11/2018.

- Con fecha 17/07/2019 el Servicio de Urbanismo emite requerimiento de subsanación de la documentación aportada. A dicho requerimiento de subsanación, se adjuntaba informe técnico emitido por este Servicio de Urbanismo con fecha de 15/07/2019, en el que se señalaban algunas deficiencias de la documentación técnica aportada y cuya subsanación se consideraba necesaria para poder proceder a la publicación del PGOU.

- Con fecha 21/08/2019 tiene entrada en el Registro Electrónico de la Junta de Andalucía documentación modificada del PGOU del Benahavís, la cual ha sido aprobada mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 12/08/2019, que pasa a informarse por el Servicio de Urbanismo.

- Con fecha 24/09/2019 tiene de nuevo entrada en el Registro Electrónico de la Junta de Andalucía oficio en el que se adjunta Certificado emitido por el Secretario del Ayuntamiento de Benahavís, mediante el cual se compilan todos los documentos presentados en la tramitación del PGOU.

- Con fecha 22/10/2019, se presenta nuevamente en el citado Registro, en el que tras advertirse error en la documentación remitida, adjuntan un nuevo Certificado del Secretario del Ayuntamiento, en la que se hace constar:

«Primero. Que Los documentos electrónicos que se identifican forman parte integrante del Documento del Plan General de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Benahavís aprobado definitivamente de manera parcial por la C.T.O.T.U en su sesión MA/07/2018, celebrada el 14/11/2018 supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado B) del acuerdo.

Segundo. Que el Pleno Corporativo en su sesión celebrada con fecha 21 de marzo de 2019 acordó por unanimidad de todos sus miembros aprobar el documento de las subsanaciones del acuerdo adoptado por la C.T.O.T.U. de Málaga (MA/07/2018) de fecha 14 de noviembre 2018.

Tercero. Que habiéndose detectado que en el certificado anterior (CSV: 9XK4WCGMFQD23NDYMTWJXY2AA y huella digital E728BA92163E488C79478FDF67 025B9C3D6BDF07FFA0CD7781A6F60AF57FD967h) faltaban 4 documentos que no se enviaron por problemas de comunicaciones electrónicas, se añaden ahora en este nuevo certificado al índice general.

Cuarto. Que dando cumplimiento al nuevo requerimiento de la Delegación de Urbanismo de fecha 17/07/2019, donde se solicitaban nuevas subsanaciones y correcciones, se acordó por el Pleno Corporativo en su sesión de fecha 12/08/2019, por 8 votos a favor y 5 abstenciones que representa la mayoría absoluta de los miembros de la Corporación, la aprobación del documento con las citadas subsanaciones».

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

### COMPETENCIA

1.º El artículo 33.2.c) de la LOUA establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento podrá aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.

2.º El acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 14 de noviembre de 2018, de aprobación definitiva del PGOU de Benahavís, establecía que el registro y la publicación PGOU quedaba supeditado a la subsanación de las deficiencias detalladas en el apartado «F.2-SUBSANACIONES» del informe técnico del Servicio de Urbanismo de fecha 13/11/2018.

3.º La verificación de la subsanación de dichas deficiencias corresponde a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero (BOJA núm. 14, de 22/01/2019) que en su artículo 12, párrafo 1º, establece:»Asimismo, se asignan a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio las competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral y urbanismo actualmente ejercidas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.».

### VALORACIÓN

- Una vez analizada la documentación presentada se comprueba, que desde el Servicio de Urbanismo el 10/09/2019 se emite informe técnico favorable a la documentación del PGOU de Benahavís aprobada por el Pleno del Ayuntamiento con fecha de 21/03/2019, con las correcciones aprobadas el 12/08/2019, al considerar que se ha dado cumplimiento a la subsanación de las deficiencias que se indicaban en el apartado «F.2-SUBSANACIONES» del informe técnico emitido por este Servicio de Urbanismo con fecha de 13/11/2018.

- Asimismo el 29/10/2019 se emite informe Jurídico por el citado Servicio, en el que se concluye que «Una vez analizada la documentación aportada del Plan General de Ordenación Urbanística de Benahavís, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 21/03/2019, y con las correcciones aprobadas por el Pleno de fecha 12/08/2019, se comprueba que:

1.º La tramitación municipal del presente expediente se ajusta, en general, a lo establecido en la LOUA y demás normativa de general y pertinente aplicación.

2.º Han quedado subsanadas y/o justificadas las deficiencias a las que se hacía referencia en el apartado B) del acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga de 14 de noviembre de 2018, de aprobación definitiva del citado instrumento de planeamiento, así consta en el informe técnico favorable emitido el 10 de septiembre de 2019 este Servicio de Urbanismo.

Por lo tanto, procede una vez emitida por esta Delegación Territorial la resolución en la que se acuerde la subsanación de todas las deficiencias acordadas por la CTOTU, y con carácter previo a la publicación de la misma junto con la Normativa Urbanística en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, el depósito e inscripción del instrumento

de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de esta Consejería, en la Unidad Registral de esta Delegación Territorial, todo ello de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA».

- Del mismo modo, se verifica que los diferentes documentos relativos al citado expediente EM-BH-37 anteriormente citados, quedan compilados en la documentación presentada en formato electrónico con fecha 22/10/2019.

Vistos los antecedentes expuestos, de conformidad con el Decreto 36/2014, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes según resulta de los informes emitidos por el Servicio de urbanismo el 10/09/2019 y 30/10/2019,

### RESUELVO

1.º Tener por subsanadas las deficiencias indicadas en el mencionado Acuerdo y acordar el depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, del instrumento de planeamiento «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación del Territorio de Benahavís», aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 14 de noviembre de 2018, comunicándose al Ayuntamiento para su inscripción en el Registro Municipal, que debe notificar a esta Delegación, al objeto de proceder a su publicación.

2.º Publicar el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio de 14 de noviembre de 2018, así como la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Benahavís (Revisión-Adaptación), publicado mediante la presente resolución, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3º del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La Delegada Territorial, Carmen Casero Navarro.

### ANEXO II

#### ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA.07.2018 celebrada el 14 de noviembre de 2018, adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: EM-BH-37.

Municipio: Benahavís (Málaga).

Asunto: Expediente cumplimiento revisión-adaptación del PGOU.

**ANTECEDENTES**

Primero. Antecedentes y tramitación administrativa.

1.º Con fecha 15 de noviembre de 2012 la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga, acordó suspender la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Benahavís (Málaga), por deficiencias sustanciales a subsanar por el Ayuntamiento, conforme a lo previsto en el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Asimismo se acordaba que el Ayuntamiento de Benahavís debería elaborar un documento completo corregido al que se incorporasen las subsanaciones descritas en:

- Los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados emitidos sobre el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.

- El informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente (actual Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio) de 9 de noviembre de 2012.

En el citado acuerdo se concluía que, tras la aprobación provisional por parte del Pleno Municipal y tras los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamiento de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, se elevaría el citado documento a esta Consejería para su resolución sobre aprobación definitiva.

2.º El 7 de febrero de 2017 tiene entrada en esta Delegación Territorial documentación remitida por el Ayuntamiento de Benahavís consistente en un ejemplar al que denominan «Documento Revisión-Adaptación del PGOU».

3.º El 14 de noviembre de 2017, es retirado el Documento de Revisión.

4.º Con fecha 18 de julio de 2018 tiene entrada en esta Delegación Territorial, nuevo Documento Técnico que incorpora en todas sus páginas diligencia en la que se hace constar: «Documento aprobado por el Pleno Corporativo en su sesión de 6 de julio de 2018. El Secretario. Fdo. Juan Carlos Calvo Rojas». Según consta en la certificación municipal aportada, el Documento aprueba las correcciones de los errores advertidos por el Servicio de Urbanismo recogidos en el informe técnico emitido el 5 de abril de 2017, remitido al Ayuntamiento el día 06/04/2017.

5.º Tramitación municipal:

A) AVANCE:

El Pleno Corporativo en su sesión celebrada con fecha 30 de septiembre de 2005 aprobó el avance del Documento de Revisión del PGOU de Benahavís.

B) APROBACIÓN INICIAL.

- Ayuntamiento Pleno, sesión ordinaria celebrada el 30 de marzo de 2007 (BOP núm. 72 16/04/2007).

- Con fecha 27 de enero de 2009 se aprueba inicialmente el «Texto Unificado del Documento de Revisión del PGOU de Benahavís» BOP núm. 48 de 11/03/2009). Consta certificado municipal.

B) APROBACIONES PROVISIONALES:

- La primera se acuerda en sesión celebrada el 30 de marzo de 2007.

- El 29 de octubre de 2010, se ratifica por el Pleno el Documento aprobado el 30/12/2009 una vez incorporados al mismo las cuestiones requeridas por los informes sectoriales emitidos por los órganos competentes.

- Aprobación por el Pleno de fecha 13 de julio de 2012, del Documento que fue suspendido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en la sesión 15 de noviembre de 2012.

- El 12 de diciembre de 2014, el Ayuntamiento Pleno acordó «dar el visto bueno» al Documento que subsana las deficiencias sustanciales advertidas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en acuerdo de suspensión adoptado el su sesión de 15 de noviembre de 2012.

- El 6 de julio de 2018 el Pleno acuerda aprobar el Documento con las subsanaciones técnicas contenidas en el informe emitido por este Servicio de Urbanismo el 05 de abril de 2017.

C) INFORMACIÓN PÚBLICA (certificación municipal de 22/01/2015 correspondiente al Documento aprobado el 12/12/2014):

- Uno de los diarios de mayor difusión provincial. Diario Sur de Málaga de 19/12/2014.

- BOP núm. 242, de 19/12/2014.

- Tablón de anuncios municipal.

- Certificación de fecha 02/01/2015 con la relación de las diecisiete alegaciones formuladas. Asimismo en certificación expedida el 31/10/2018 se reseña que de las alegaciones presentadas tres fueron estimadas al haberse comprobado que se trataba de erratas o simples errores materiales.

Constan en el expediente las certificaciones expedidas por el Secretario Municipal relativas a las distintas aprobaciones acordadas por el Pleno Municipal durante la tramitación.

Segunda. Informes sectoriales:

- Informes evacuados tras el visto bueno acordado el 12/12/2014:

INFORMES	FECHA EMISIÓN	CONCLUSIÓN
CULTURA (art. 29.4 Ley 14/2007, 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía)	16/02/2015	FAVORABLE-CONDICIONADO a la corrección de los entornos de protección (D.Adicional 4ª)
Primer informe en materia de AGUAS ( arts. 11.7.b) y 42.2 de la Ley 9/2010, Aguas de Andalucía, Decreto-Ley 5/12, 27 nov, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía).	11/02/2015	DESFAVORABLE
Segundo informe AGUAS del Documento aprobado por el Pleno municipal el 14/03/2016	22/07/2016	FAVORABLE CONDICIONADO al cumplimiento del condicionado del informe de 11/02/2015
Primer informe TELECOMUNICACIONES (art. 35.2 Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones)	Fecha remisión 13/03/2015	DESFAVORABLE
Segundo informe TELECOMUNICACIONES (art. 35.2 Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones)	Fecha remisión 16/04/2015	FAVORABLE
CARRETERAS ESTATALES (art. 10 Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras)	Notificado el 16/01/2015, núm. 113, no consta contestación de Demarcación. Informe preceptivo y vinculante, plazo para emisión un mes.	
La Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento y Vivienda, informa con carácter favorable el PGOU el 19/03/2015, señalando que en relación a las afecciones acústicas y dentro de las normas urbanísticas, se deberá incluir un apartado que indique: "Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadoras de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido."		
CARRETERAS AUTONÓMICAS (art. 35.2 Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía)	30/01/2015	FAVORABLE
DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (Ley 7/1994, de 18 de mayo de Protección Ambiental de Andalucía, vigente al inicio de la tramitación del PGOU)	19/03/2015.	Se considera viable, a los solos efectos ambientales, siempre que se cumplimenten las CONDICIONES que indican.
MODIFICACIÓN DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (38,9 Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental)	21/12/2016	Se incorpora al Estudio Ambiental Estratégico la Adenda aprobada el 05/07/2016.
PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN VIVIENDAS PROTEGIDAS (art. 18,3,c) LOUA	27/01/2015	FAVORABLE, con indicaciones para recoger en informe del Servicio de Urbanismo

Al verificarse en el nuevo Documento de Revisión-Adaptación del PGOU, aprobado por el pleno corporativo el 6 de julio de 2018, la existencia de una serie de modificaciones con respecto al documento que fue objeto del anterior análisis sectorial, el Servicio de

Urbanismo, en aras a la seguridad jurídica y en cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, ha considerado necesario realizar el requerimiento de los informes que a continuación se reseñan; no podemos obviar que los informes en el procedimiento administrativo tienen por finalidad el ilustrar al órgano decisor, aportándole elementos de juicio que permitan que su resolución sea acorde con el Ordenamiento jurídico.

- Informes evacuados tras la aprobación plenaria de 06/07/2018:

INFORMES	FECHA EMISIÓN	CONCLUSIÓN
CULTURA (art. 29.4 Ley 14/2007, 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía)	05/10/2018	FAVORABLE-CONDICIONADO a la corrección de los entornos de protección de los BIC (D.Adicional 4º de la Ley 14/2007))
AGUAS ( arts. 11.7.b) y 42.2 de la Ley 9/2010, Aguas de Andalucía, Decreto-Ley 5/12, 27 noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía).	06/11/2018	INFORME FAVORABLE
VÍAS PECUARIAS (Decreto 155/1998, de 21 de julio, Reglamento de Vías Pecuarias de la C.A.A)	25/10/2018	
El municipio no dispone de clasificación de vías pecuarias, por anulación de la misma por sentencia 60/2010 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. Se considera como informe sectorial en la materia las consideraciones efectuadas en la Declaración de Impacto Ambiental de 19/03/2015. El informe cumplimiento de la DAE emitido por El Sº de Protección Ambiental el 11/10/2018, establece que en el Documento de Contestación presentado por el municipio se indica que: "en relación al sector SURO.PA.2 REAL DE LA QUINTA, a la incorporación de una referencia a que la vía pecuaria "Vereda de Marbella a Ronda" debe ser deslindada y excluida del aprovechamiento urbanístico. Aunque, en realidad, dicha determinación no aparece en la ficha, lo que deberá ser corregido."		
COMERCIO (LEY 1/1996, de 18 de enero, Ley de Comercio Interior de Andalucía)	05/10/2018	FAVORABLE, al introducir el documento que se excluye de forma expresa la implantación de Grandes Superficies Minoristas.
CARRETERAS ESTATALES (art. 10 Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras)	Notificado el 11/09/2018, no consta contestación de la Demarcación.	
CARRETERAS AUTONÓMICAS (art. 35.2 Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía) Informe emitido por la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento y Vivienda.	08/10/2018	DESFAVORABLE. Al informe se adjunta el emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de Málaga el 02/10/2018, de carácter DESFAVORABLE.
INFORME SOBRE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. (38,9 Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental)	11/10/2018.	Concluye haciendo las siguientes SALVEDADES: (*)
(*) Se informan desfavorablemente los sectores SURS.C1-LA PACHECA IV ; SURS.C2-LA PACHECA III; SURS.9 LA ROMERA Y SURS. 13 CASABLANCA, en tanto en cuanto no se cumplieren las cuestiones que se se señalaron en la resolución de 19.03.2015 y que no han sido correctamente atendidas. Asimismo, se indica que deberá garantizarse la subsanación de las cuestiones a corregir de la forma que más conveniente estime el órgano competente para la Aprobación definitiva.		
PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN VIVIENDAS PROTEGIDAS (art. 18,3,c) de la LOUA	09/11/2018	DESFAVORABLE (**)
(**) «Se emite informe desfavorable al documento para la Aprobación Provisional del PGOU de Benahavís, en cuanto a los plazos establecidos en el art. 18.3.c de la LOUA, que según el apartado 3.1 de este informe, solamente se refiere al Sector SURO-2 Jaralillos Sector A, Las Rocas y se realizan las observaciones en materia de viviendas señaladas en los apartados 3.2 y 3.3 del mismo, para que sean tenidas en cuenta por la Consejería competente en materia de Urbanismo, en su caso.»		
INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL (Instrucción 1/2014, de la Secretaría Gral de OT y Cambio Climático).	12/11/2018	Informe de carácter interno para la verificación de las condiciones establecidas sobre la incidencia territorial del Documento.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO****Primero. Competencia.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la LOUA, corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo la Aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

El artículo 33.2.c) de la LOUA establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento podrá aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B.a) y 36.2.c) regla 1ª de la LOUA, la aprobación definitiva de Revisión del PGOU de Benahavís corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Corresponde a la Comisión Territorial dar por cumplimentados los extremos puestos de manifiesto en el Acuerdo adoptado el 15 de noviembre de 2012. La Comisión que fue el órgano que acordó la suspensión cuyo levantamiento es objeto de este expediente de cumplimiento, mantiene sus competencias de conformidad con lo establecido en el Capítulo V del Decreto 36/2014, antes citado.

**Segundo. Valoración.**

- El 13/11/2018, se emite informe jurídico por parte del Servicio de Urbanismo en el que se llega a concluir que: «Se constata que el acuerdo de aprobación del expediente de cumplimiento ha sido adoptado por acuerdo plenario y que se ha procedido sustancialmente a la tramitación en la forma prevista en la legislación vigente (artículos 32 y ss de la LOUA, así como al precitado Decreto 36/2014 de 11 de febrero).

Durante la tramitación el Plan General de Ordenación Urbanística de Benahavís (Málaga), se ha constatado la discrepancia existente respecto a la línea delimitadora de los términos municipales de Benahavís y Marbella. Las actuaciones realizadas al objeto de determinar las lindes entre los términos municipales encaminadas a dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 8 de la LOUA que dispone que «los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal», añadiendo el artículo 44 que «El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal (...)», han culminado el 26 de octubre de 2018, BOJA núm. 208, con la publicación de la Orden de 22 de octubre de 2018, de la Consejería de Presidencia, Administración Local y Memoria Democrática, en la que se establecen, mediante actuaciones de replanteo, los datos identificativos de la línea que delimita los términos municipales de Benahavís y Marbella, ambos en la provincia de Málaga.

Todo ello sin perjuicio de las deficiencias que se puedan indicar en el correspondiente informe técnico.».

- El 13/11/2018 el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de las consideraciones derivadas de los informes sectoriales y del análisis urbanístico del documento, emite informe técnico, en el que señalan las siguientes cuestiones:

**ADECUACIÓN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL****1. Integración en el ámbito territorial.**

El término municipal de Benahavís se localiza en la zona occidental de la provincia y limita, al Norte con Parauta, al Sur con Estepona, al Noreste con Istán, al Sureste con Marbella, al Oeste con Júzcar y al Noroeste con Igualeja y Pujerra.

2. Adecuación a los límites de crecimiento previstos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

El Plan General, hace una cuantificación y justificación en el apartado 6.8.2 de la Memoria de Ordenación, denominado Cumplimiento de las determinaciones del artículo 45 del POTa conforme a la Instrucción Interna 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático y a la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 enero.

Las diferencias existentes entre los datos justificativos contenidos en la Memoria de Ordenación y los resultantes de los cuadros contenidos en el informe, se deben fundamentalmente, a siguientes razones:

- El sector SURO-1 «Vega del Jaque» ha sido excluido de los cálculos por encontrarse en situación real y legal de ejecución, según certificación emitida por el Ayuntamiento con fecha de 05/11/2018.

- En coherencia con los criterios establecidos en el informe de la Oficina de Ordenación del Territorio, el ámbito SURO-3 «Capanes Norte» no puede considerarse que se encuentre en situación real y legal de ejecución, por tratarse de un nuevo sector, ya que su delimitación excede ampliamente de la del sector «Capanes Norte» del PGOU vigente.

- En el cómputo del crecimiento de población, hay que computar la totalidad de las viviendas existentes en los suelos urbanizables sectorizados. La Instrucción 1/2014 establece al respecto que no computarán en los suelos urbanizables las viviendas existentes (construidas y terminadas) conforme a la ordenación establecida por el Plan, debiendo entenderse que dicha exclusión del cómputo se refiere únicamente a los suelos urbanizables ordenados, puesto que en los suelos urbanizables sectorizados no es posible determinar si dichas viviendas son conformes o no con la ordenación establecida por el Plan (al no haberse definido aún la ordenación pormenorizada de dichos ámbitos).

- En los presentes cálculos la superficie de los sectores industriales ha sido computada al 50% (no habiendo sido computada en la Memoria), teniendo en cuenta tanto el régimen de compatibilidad de usos que se establece en las ordenanzas de aplicación IND como la posibilidad que se establece en las fichas urbanísticas de los ámbitos SURS-21 y SURS-22 de permitir usos comerciales hasta en la mitad del techo edificable.

El resto de desfases se deben a pequeñas diferencias entre la Memoria de Ordenación y el resultado de los datos derivados de las fichas de actuaciones urbanísticas.

Por tanto, ha de concluirse que la propuesta del PGOU se ajusta a los límites cuantitativos establecidos en el artículo 45 del POTa.

Consideraciones a este apartado:

- Deberá corregirse el apartado 6.8.2 de la Memoria de Ordenación conforme a los criterios expuestos en este apartado, y subsanarse los errores de cálculo detectados, con objeto de que queden fijados los límites correctos a tener en cuenta de cara a futuras innovaciones del PGOU.

## MODELO PROPUESTO

### 1. Descripción del modelo propuesto.

El planeamiento general vigente en Benahavís (en adelante PGOU'93) apostó por un modelo de ciudad en el que primaran las bajas densidades y edificabilidades, así como los grandes espacios de áreas libres (cesiones del 20% de la superficie de los sectores y reservas del 10%) o de equipamientos públicos y privados (20% de la superficie de los sectores).

Sin embargo, el resultado del desarrollo de este PGOU'93 ha generado un inconveniente no previsto: se ha ido urbanizando y construyendo el territorio de forma más intensa en las vertientes sur y este del municipio. Asimismo, la ejecución de la urbanización y edificación de las unidades de ejecución en suelo urbano y de los sectores

en suelo urbanizable se ha realizado sin una estructura del territorio continua, surgiendo urbanizaciones inconexas entre sí y un casco urbano aislado en el centro del municipio.

El nuevo modelo urbanístico propuesto pretende solucionar esta situación, concretando los siguientes hitos, en orden de prioridades:

- La recalificación del casco urbano principal.
- Una especial reestructuración del territorio, basado en:
  - La vertebración viaria.
  - La vertebración de espacios libres.
  - El reequipamiento de las áreas urbanas externas al casco.
  - El mantenimiento de los niveles de calidad ambiental y de las edificaciones.
- La preservación de los espacios de interés ambiental o paisajístico en suelos exteriores al casco urbano.
  - La homogeneización de las intensidades de usos sobre el territorio.
  - La creación de las infraestructuras soporte del desarrollo sostenible.
  - La gestión económica de los desarrollos urbanos.

El nuevo PGOU preserva el modelo existente de muy bajas densidades y amplias ocupaciones del territorio por la urbanización, previendo tan sólo puntualmente nuevos suelos urbanizables respecto a los que ya clasificó el PGOU vigente. Asimismo, se modifica la categoría de algunos ámbitos de suelo urbanizable programado del actual PGOU, que pasan ahora a suelo urbanizable no sectorizado o a suelo no urbanizable, lo que alivia en gran medida el programa residencial del PGOU vigente.

## 2. Grado de ejecución del PGOU vigente. Planeamiento incorporado.

Según se expone en la Memoria del documento (apartado 6.3.2 de la Memoria de Información), el PGOU vigente preveía 40 unidades de ejecución en suelo urbano, 29 de ellas exteriores al casco urbano y 11 dentro del mismo, con una capacidad total prevista de 6.056 viviendas. De ellos, 9 se han realizado de forma asistemática y 6 no han tenido desarrollo urbanístico alguno. De la capacidad residencial prevista en el suelo urbano no consolidado se han desarrollado 5.778 viviendas.

Según de indica en los certificados municipales emitidos, los suelos incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano del PGOU vigente que, por haberse desarrollado sus instrumentos de planeamiento y gestión y haberse materializado las reservas dotacionales y cesiones correspondientes pasan a ser suelo urbano consolidado son los siguientes:

- UE-5.
- UE-8.
- UE-10.
- Torre Estéril.
- Bel-Air.
- El Madroñal.
- Horno de la Miera.
- La Heredia.
- Ampliación La Heredia.
- El Herrojo Alto.
- Ampliación El Herrojo I.
- Guadaiza A.
- Guadaiza B.
- Cerro Artola.
- Camino del Higueral.
- La Quinta.
- El Paraíso A.
- El Paraíso B.
- Ampliación El Paraíso.
- El Capitán.

En relación al suelo urbanizable, existen 35 sectores que ya se encuentran sectorizados, con una superficie total de 35.931.986 m<sup>2</sup>s, y una capacidad residencial de 15.132 viviendas, de las cuales 4.763 viviendas se encuentran desarrolladas y 6.431 en desarrollo, lo que supone que las viviendas ejecutadas o en ejecución son 11.194, equivalentes al 73,97% de las edificaciones en suelo urbanizable.

Respecto al suelo urbanizable no programado, de los 1.586.075 m<sup>2</sup>s brutos previstos en el PGOU, se han sectorizado dos de los cinco ámbitos delimitados, lo que supone el 60,74 % de la superficie total prevista.

Según de indica en los certificados municipales emitidos, los suelos urbanizables del PGOU vigente que, por haberse desarrollado sus instrumentos de planeamiento y gestión y haberse materializado las cesiones correspondientes pasan a ser suelo urbano consolidado son los siguientes:

- El Cerrojo.
- Reserva de Alcuézar.
- La Zagaleta.
- Flamingos I y II.
- Nueva Atalaya.
- Ampliación La Zagaleta.
- Tajos Blancos.
- Parque Botánico.
- Altos de la Alquería.
- Los Aguilares.
- Jaralillos Mirador El Paraíso.
- Jaralillos Sector B.
- Capanes Sur 1.
- Capanes Sur 2.

Por último, los suelos urbanizables ordenados que se encuentran en situación legal y real de ejecución (por tener aprobado su planeamiento de desarrollo e inscrito su proyecto de reparcelación) son los que a continuación se relacionan, según los certificados municipales emitidos y su valoración por este servicio:

- Monte Mayor Bajo.
- Real de la Quinta.
- La Palta.
- Monte Mayor Alto.
- La Alquería.
- La Alborada.
- Ampliación Cerro Artola A.
- Caserías del Esperonal.
- La Coja.
- Vega del Jaque.

### 3. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

En relación a la ordenación estructural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1 de la LOUA, cabe hacer las siguientes consideraciones con carácter genérico:

- El PGOU clasifica la totalidad del suelo del término municipal, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA.

- Tanto en las fichas urbanísticas de los sectores y áreas de reforma interior con uso residencial como en la Memoria se contempla la reserva de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la LOUA.

- El PGOU identifica los sistemas generales que forman parte de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la

racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

En el apartado 10.2 de la Memoria de Ordenación se argumenta que el ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante previsto es de 52,04 m<sup>2</sup>/hab., encontrándose por encima tanto del mínimo de 5 m<sup>2</sup>/hab. establecido en la LOUA como del existente en la actualidad establecido por el PGOU'93.

- En el apartado 15 de la Memoria de Ordenación, así como en los planos núm. 45 y 46 se establecen los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano, así como para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

- Para el suelo urbanizable no sectorizado, se establecen en los art. 61 y 62 de las Normas Urbanísticas del PGOU los usos incompatibles, las condiciones para proceder a su sectorización, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

- En el apartado 8 de la Memoria de Ordenación se define la delimitación y el aprovechamiento medio de las diferentes áreas de reparto del suelo urbanizable.

- El PGOU ha delimitado en los planos de ordenación estructural los elementos que requieren una especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

- Las Normas Urbanísticas establecen en su Título VI la normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, así como las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

En relación a la ordenación pormenorizada, según lo establecido en el artículo 10.2 de la LOUA, se observa:

- Los planos núm. 33, 34, 35 y 36 «Ordenación Estructural y Pormenorizada Territorial O.P.T», así como el plano núm. 37 «Ordenación Estructural y Pormenorizada Casco Urbano O.C», establecen la ordenación completa del núcleo que, de acuerdo con el artículo 10.A)a) de la LOUA, contiene para el suelo urbano consolidado la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural, lo que permite legitimar la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

- En los mismos planos referidos en el apartado anterior se delimitan las áreas de reforma interior propuestas, estableciéndose tanto en la Memoria de Ordenación como en las fichas urbanísticas correspondientes los usos, densidades y edificabilidades globales para cada área. Asimismo, en el apartado 7 de la Memoria de Ordenación se establece la delimitación de las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, así como sus aprovechamientos medios.

- En las fichas de los diferentes sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado se definen los criterios y directrices para la ordenación detallada de los mismos.

- El Título VI de las Normas Urbanísticas incluye la normativa de aplicación a la categoría de suelo no urbanizable de carácter rural o natural. Asimismo, en el Título V (Capítulo II) de dichas Normas se establece la normativa de aplicación al suelo urbanizable no sectorizado.

- El PGOU establece en el tomo denominado Libro VII- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Patrimonio Histórico los restantes elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, y que no hayan de tener el carácter de estructural.

- Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación de los distintos ámbitos se incluyen en las correspondientes fichas urbanísticas.

- Con carácter potestativo, el PGOU establece para algunos ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, incluyendo los plazos de ejecución.

#### 4. Clasificación y calificación del suelo.

##### 4.1. Límites del término municipal.

El artículo 89.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía establece que «El término municipal es el espacio físico en el que el municipio puede ejercer válidamente sus competencias».

Por otra parte, el Decreto 141/2006, de 18 de julio, por el que se ordena la actividad cartográfica en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el punto 3 del artículo 4, establece que «la cartografía oficial será de uso obligado por la Administración de la Junta de Andalucía, así como por los interesados en aquellos procedimientos administrativos que requieran una representación geográfica precisa sobre el territorio andaluz», estableciendo su Disposición Adicional Segunda que «a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, tendrán la consideración de cartografía básica oficial, el «Mapa Topográfico de Andalucía a escala 1:10.000» y la «Ortofotografía Digital de Andalucía», inscribiéndose como tal en el Registro Andaluz de Cartografía».

No obstante lo anterior, dadas las discrepancias existentes en la delimitación del término municipal de Benahavís, fundamentalmente en su límite con el término municipal de Marbella (lo que se ha puesto de manifiesto en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso- Administrativo de Málaga del TSJA de 09/02/2015, por la que se anula el PGOU de Marbella), este Servicio de Urbanismo ha elevado consultas a la Dirección General de Urbanismo, al Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, así como a la Dirección General de Administración Local de la Junta de Andalucía. Como resultado de ello, con fecha 24/01/2018, la Dirección General de Administración Local nos comunica que el 17/01/2018 se han dictado dos resoluciones por las que se determina el inicio de los expedientes de replanteo de los límites entre Benahavís-Marbella y entre Benahavís-Parauta.

Como consecuencia de los referidos expedientes de replanteo, en los BOJA de fechas 18/09/2018 y 26/10/2018, respectivamente, se publican las órdenes de la Consejería de la Presidencia, Administración Local y Memoria Democrática por la que se establecen, mediante actuaciones de replanteo, los datos identificativos de las líneas que delimitan los términos municipales entre Benahavís y Parauta, y entre Benahavís y Marbella. En las referidas órdenes se incluyen los listados de coordenadas de los puntos de amojonamiento de dichas líneas límite, que se basan en las correspondientes Actas y Diligencias de deslinde que se llevaron a cabo entre 1873 y 1874, estableciendo para las mismas la consideración de definitivas e inamovibles.

Por todo lo anterior, se considera que la delimitación que ha de tomarse como referencia para la verificación de los límites propuestos por el PGOU es la del «Mapa Topográfico de Andalucía a escala 1:10.000» (en adelante MTA), con excepción de las lindes con los términos municipales de Parauta y Marbella, donde se tomará como referencia las establecidas en las recientes órdenes de la Consejería de la Presidencia, Administración Local y Memoria Democrática.

Una vez comparada la delimitación del término municipal contenida en el PGOU con la que consideramos de referencia, se observan diferencias en las siguientes zonas (según toponimia del PGOU y del MTA):

- Al Este del término municipal:

- En la parte en que delimita con el término municipal de Istán, se observa que el sector SURO-PA2 «Real de la Quinta» ocupa en su parte norte suelos que, según tanto el MTA como la delimitación del término municipal contenida en el propio PGOU, pertenecerían al término municipal de Istán.

- En la parte en que delimita con el término municipal de Marbella:

- Existen terrenos que, según el deslinde considerado como definitivo por la Orden de la Consejería de la Presidencia, Administración Local y Memoria Democrática, pertenecerían al término municipal de Benahavís, y que quedaría sin clasificar:

- Porción de terrenos situada al sur del sector SURO-1 «Vega del Jaque», en la zona de conexión del Río Guadaiza con la Autopista AP-7.
- Existen terrenos que, según el deslinde considerado como definitivo por la Orden de la Consejería de la Presidencia, Administración Local y Memoria Democrática, pertenecerían al término municipal de Marbella, y que el PGOU ha clasificado como suelo urbano consolidado y suelo urbanizable ordenado:
  - Porción de terrenos del sector de suelo urbanizable ordenado SURO-1 «Vega del Jaque», en su parte este.
  - Porción de terrenos de los ámbitos de suelo urbano consolidado SUC «La Quinta» y SUC «Guadaiza B», en su parte sur.
- Al Sur del término municipal:
  - En la parte en que delimita con el término municipal de Estepona:
    - Existen terrenos que, según la delimitación contenida en el MTA pertenecerían al término municipal de Benahavís, y que quedarían sin clasificar. En concreto, se trata de una pequeña porción de terrenos ubicados al sureste del ámbito denominado SUC «Capanes Sur 1».
    - Existen terrenos que, según la delimitación contenida en el MTA, pertenecerían al término municipal de Estepona, y que el PGOU ha clasificado como suelo urbano consolidado, suelo urbanizable no sectorizado y suelo no urbanizable:
      - Terrenos incluidos en los siguientes ámbitos de suelo urbano consolidado, al sur de los mismos: SUC «Capanes Sur 1», SUC «Capanes Sur 2», SUC «Nueva Atalaya», SUC «Amp. El Paraíso», SUC «El Paraíso A» y SUC «Bel- Air».
      - Porción de terreno perteneciente al ámbito de suelo urbanizable no sectorizado SURNS-3 «Hornacino», y sito al sur de dicho ámbito.
      - Porciones de terrenos clasificados como suelo no urbanizable y situados al sur del ámbito denominado SUC Los Flamings, en las márgenes este y oeste del Embalse de La Cancelada.
  - Al Oeste del término municipal:
    - En la parte en que delimita con el término municipal de Estepona, existe una porción de terreno que, según la delimitación contenida en el MTA, pertenecería al término municipal de Benahavís, y que quedaría sin clasificar. En concreto, se trata de una porción de terreno ubicada al sureste de la zona denominada Alcanferejo en el MTA.  
Consideraciones a este apartado:
      - En la parte que colinda con el término municipal de Marbella, se deberá ajustar la línea límite del término municipal a la recogida en la Orden de 22 de octubre de 2018, de la Consejería de la Presidencia, Administración Local y Memoria Democrática (BOJA núm. 208, de 26/10/2018). En consecuencia:
        - Se deberán eliminar las determinaciones propuestas por el Plan sobre suelos que excedan del límite del término municipal contenido en la referida Orden, por exceder del ámbito territorial en el que el Ayuntamiento ejerce sus competencias.
        - Se deberá establecer la ordenación urbanística de los suelos que, estando dentro de los límites del término municipal conforme a la línea definida por la Orden, no se han ordenado.
      - En la parte que colinda con los términos municipales de Istán y Estepona, se deberá ajustar la línea límite del término municipal a la que deba considerarse como oficial:
        - Respecto a Istán, se deberán eliminar las determinaciones propuestas por el Plan sobre los suelos que exceden del límite establecido en el propio plan, por exceder del ámbito territorial en el que el Ayuntamiento ejerce sus competencias.
        - Respecto a Estepona, se deberá establecer la ordenación urbanística de los suelos que, estando dentro de los límites del término municipal conforme a la cartografía oficial, no se han ordenado por considerarlos erróneamente el

PGOU pertenecientes a otros términos municipales y se deberán eliminar las determinaciones propuestas por el Plan sobre suelos que según la delimitación oficial pertenecen a Estepona.

• Comparando los planos de información del PGOU con los de ordenación, se comprueba que las delimitaciones del término municipal contenidas en ellos no son coincidentes, lo que habrá de subsanarse, ajustándose en todos los casos a la delimitación correcta del término municipal.

#### 4.2. Clasificación del suelo.

#### 4.3. Suelo urbano.

##### 4.3.1. Suelo Urbano Consolidado (SUC).

Los criterios utilizados para la definición de esta categoría de suelo son los expresados en el artículo 45.2.A) de la LOUA.

Concretamente, el suelo urbano consolidado clasificado por el PGOU está constituido por el núcleo tradicional y por las áreas de ensanche y exteriores al casco que se encuentran ya construidas y urbanizadas en desarrollo del PGOU anterior.

El Suelo Urbano Consolidado aparece delimitado en el plano núm. 31 de ordenación estructural «Clasificación del Suelo. Sistemas Generales». Asimismo, en el plano núm. 37 de Ordenación del Casco Urbano se establece la ordenación pormenorizada para dicha categoría de suelo, estableciendo para cada parcela la aplicación de alguna de las ordenanzas que se desarrollan en el tomo de Normativa, y que son las siguientes:

- Residencial Casco Histórico (N1).
- Residencial Ensanche de Casco en Ladera (N2.1- N2.2).
- Residencial Ensanche Valle Río Guadalmina (N3.1- N3.2).
- Hotelero (H).
- Comercial (C).
- Áreas Libres Privadas (ALp).
- Áreas Libres Golf (ALgolf).
- Equipamiento Privado (Ep).
- Áreas Libres Públicas (AL).
- Equipamiento Público (E).
- Equipamiento Social-Comercial Público (S-C).
- Infraestructuras (I).

Asimismo, dentro del suelo urbano consolidado se delimitan dos clases de actuaciones urbanizadoras no integradas: actuaciones puntuales (Actuaciones Aisladas) y actuaciones de mejora urbana (Actuaciones Singulares). En concreto, se definen cuatro Actuaciones Aisladas, que tienen por objeto la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan, así como siete Actuaciones Singulares, cuyo objeto es reurbanizar y recualificar el sistema de espacios públicos en las zonas en las que se hace necesario. La gestión y ejecución de dichas actuaciones es de carácter municipal, correspondiendo los costes que se generen exclusivamente al Ayuntamiento.

- Actuación Aislada A.A.1. Nudo Camino de Cuevas- Ronda Este	466 m <sup>2</sup>
- Actuación Aislada A.A.2. Nudo de C/ El Pilar	67 m <sup>2</sup>
- Actuación Aislada A.A.3. Conexión Plaza de España	3 m <sup>2</sup>
- Actuación Aislada A.A.4. Nudo Cercado del Regidor	70 m <sup>2</sup>
- Actuación Singular A.S.1 Parque Avenida de Andalucía	963 m <sup>2</sup>
- Actuación Singular A.S.2 Reurbanización Ronda Este	1.060 m <sup>2</sup>
- Actuación Singular A.S.3 Acceso Peatonal II al Casco Urbano	130 m <sup>2</sup>
- Actuación Singular A.S.4 Vial Montemar	460 m <sup>2</sup>
- Actuación Singular A.S.5 Vial y aparcamientos Dr. Marshall	1.407 m <sup>2</sup>
- Actuación Singular A.S.6 Acceso peatonal I Casco Urbano	70 m <sup>2</sup>
- Actuación Singular A.S.7 Peatonalización del Casco Urbano	9.673 m <sup>2</sup>

Consideraciones a este apartado:

- No procede la clasificación de urbano consolidado del Sistema General de Áreas Libres «El Cerrojo». Cabe indicar al respecto que dicho sistema general no fue clasificado como urbanizable por la Modificación Puntual del PGOU que lo estableció (A.D. 30/01/1997), quedando únicamente adscrito al ámbito de suelo urbanizable programado «El Cerrojo» a efectos de su obtención. La clasificación correcta de dichos suelos sería la de no urbanizable o la de sistema general excluido de la clasificación del suelo, al no tratarse de un sistema general cuya función sea la del uso público y esparcimiento ciudadano, sino que fue previsto con objeto de garantizar la protección del cauce público y de la cuenca del Embalse de Regulación del Río Guadaiza. Asimismo, el PGOU vigente establece, para dicho sistema general, la necesidad de tramitar un Plan Especial y un Proyecto de Urbanización cuya tramitación no se ha desarrollado.

- No procede la clasificación de urbano consolidado de la parcela de Áreas Libres de 8.714 m<sup>2</sup> de superficie situada al oeste del ámbito «El Capitán», y que se encuentra clasificada por el PGOU vigente como suelo no urbanizable. Si bien es cierto que podría proceder la clasificación de urbana de dicha parcela, por encontrarse en alguno de los supuestos que se establecen en el art. 45 de la LOUA, no procedería su categorización como suelo urbano consolidado, por no disponer de acceso ni de un mínimo grado de urbanización que haga posible su destino al uso de esparcimiento ciudadano propio de los sistemas locales de áreas libres.

- Aunque el ámbito denominado SUC «El Madroñal» ha sido categorizado como suelo urbano consolidado, se comprueba en la planimetría aportada que existen tramos viarios que no han sido ejecutados, por lo cual no procedería tal consideración.

En el Documento de Contestación al requerimiento del Servicio de Urbanismo de fecha 06/04/2017 que se aporta, se hace referencia a que «se elimina por el PGOU un vial considerado innecesario por los servicios municipales, pues la parcela destinada a áreas libres al sur del sector ya tiene acceso viario ejecutado, encontrándose así al 100% urbanizado». No obstante lo anterior, se constata que la parcela de espacios libres públicos ubicada al sur del sector no dispone de conexión con la red viaria ejecutada, ya que ninguno de los dos viales de acceso que se grafían en la planimetría se encuentran ejecutados (el vial de acceso a la zona verde situado más al este del sector se encuentra ejecutado en su mayor parte, pero se interrumpe poco antes de llegar a la referida zona verde).

- Al igual que se ha indicado en el apartado anterior para el caso de «El Madroñal», el ámbito SUC «Horno de la Miera» ha sido categorizado como urbano consolidado, existiendo en la planimetría un vial no ejecutado y que se plantea como el único acceso a varias parcelas residenciales. Por tanto, hasta tanto dicho vial no se encuentre urbanizado no procedería la consideración del ámbito como suelo urbano consolidado.

- Para los ámbitos SUC «Guadaiza B» y SUC «El Capitán» no se han materializado las reservas dotacionales exigidas por el PGOU vigente, por lo que no procede su categorización como suelo urbano consolidado.

#### 4.3.2. Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).

El régimen del Suelo Urbano No Consolidado se regula en el apartado 7 de su Memoria de Ordenación y en el Título IV de las Normas Urbanísticas.

El PGOU propone veintiún ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado que suman una superficie total de 559.049 m<sup>2</sup>, y en los que se prevén un total de 486 viviendas (163 de las mismas ya se encuentran construidas). De los ámbitos clasificados con esta categoría, nueve están considerados como áreas de reforma interior, cuatro como sectores, seis como áreas homogéneas de las previstas en el art. 45.2.B.c de la LOUA (conforme a lo dispuesto en su Disposición Adicional Décima), y las dos restantes se trata de ámbitos de suelo urbano no consolidado que tienen su planeamiento de desarrollo aprobado y se encuentran en ejecución. De las nueve áreas de reforma interior delimitadas, siete de

ellas se han planteado como áreas de ámbito reducido que ya cuentan con casi todos los servicios urbanísticos, por lo que se establece el Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento de desarrollo para las mismas.

Consideraciones a este apartado:

- No queda justificada la consideración de los ámbitos SUNC-UE-C10 «La Pacheca Baja» y SUNC-UE-C13 «Antigua UE-3» como ámbitos de suelo urbano no consolidado del establecido en el art. 45.2.B.c) de la LOUA en base a su disposición adicional décima, ya que, aunque es cierto que existen edificaciones irregularmente materializadas en dichos ámbitos, estas no ocupan la totalidad del suelo edificable propuesto, sino que quedan suelos vacantes sobre los que podrían ubicarse tanto las reservas dotacionales exigidas como la reserva de vivienda protegida que correspondería al incremento de techo residencial previsto respecto al preexistente (sin perjuicio de que, en el caso del SUNC-UE-C10, la reserva de vivienda protegida podría compensarse en otros ámbitos).

En el caso concreto de la SUNC-UE-C10 «La Pacheca Baja», hay que tener en cuenta que procede del ámbito denominado UE-9 en el PGOU vigente, el cual ha sido disgregado por el nuevo PGOU en varios ámbitos más reducidos con objeto de facilitar la gestión de los mismos; por tanto, el reducido tamaño del ámbito resultante de dicha disgregación y la consolidación del mismo no puede ser justificativo de la ausencia tanto de reservas dotacionales como de vivienda protegida, ya que dicho ámbito podría haberse agrupado con alguno de los colindantes a fin de obtener la superficie suficiente para materializar dichas cesiones.

En cualquier caso, si se diese la circunstancia de que los suelos vacantes existentes en dichos ámbitos no fuesen suficientes para absorber tanto el incremento de edificabilidad y densidad planteado respecto al materializado irregularmente, como las reservas dotacionales necesarias, habría que decantarse por destinar dichos suelos al establecimiento de dotaciones, con objeto de dar cumplimiento a los estándares mínimos exigidos en la LOUA y que sería un requisito necesario para la regularización de las edificaciones existentes.

- El ámbito SUNC-PA.2 «Puerto del Almendro» no puede tener la consideración de suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado ya que no existe ningún instrumento de planeamiento de desarrollo que haya sido aprobado definitivamente para dicho ámbito con los parámetros urbanísticos que se indican en la ficha (0,12 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y 7,59 viv/ha). El único Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente para dicho sector fue el aprobado con fecha de 15/03/1777, estableciéndose en el mismo unos valores de densidad y edificabilidad muy superiores a los indicados en la ficha.

Por tanto, y dado que no se ha establecido por el PGOU la ordenación pormenorizada del ámbito acorde a los parámetros urbanísticos indicados en la ficha, habrá de establecerse como necesaria la tramitación del correspondiente instrumento de planeamiento que desarrolle el ámbito, recogiendo en la ficha urbanística los parámetros urbanísticos que resulten de aplicación.

- Para el ámbito SUNC-UE-C8 «Antigua UE-4» no queda justificada la elección del Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento de desarrollo, dado que no se trata de un ámbito reducido. Hay que tener en cuenta que el propio PGOU ha establecido el Plan Parcial de Ordenación o el Plan Especial para ámbitos de superficies similares o incluso inferiores (SUNC-UE-C6, SUNC-4 y SUNC-6), por lo que habría de adoptarse el mismo criterio en este caso, sustituyendo la figura de Estudio de Detalle establecida por la de Plan Especial de Reforma Interior, al tratarse de un Área de Reforma Interior.

- La ordenación pormenorizada establecida para el ámbito SUNC-5 «Ampliación Camino del Higueral III», que se establece en su ficha urbanística como vinculante, ha de corregirse de forma que se evite el estrangulamiento del viario de acceso al ámbito SUNC-2 «Ampliación Camino del Higueral II».

- Los sistemas locales de espacios libres de los ámbitos SUNC-UE-C1 y SUNC-UE-C2 no tienen conexión con el viario urbano, por lo que no podrán adquirir la condición de solar. Asimismo, dichas parcelas se ubican en las zonas más desfavorables de los ámbitos delimitados, no quedando garantizado que puedan ser destinadas al uso de esparcimiento ciudadano previsto debido a las fuertes pendientes existentes, lo que dificultará el cumplimiento en dichos espacios de la normativa vigente en materia de Accesibilidad.

En el Documento de Contestación al requerimiento de este Servicio elaborado por el Ayuntamiento se indica que dichos espacios son localizados junto al sistema general de áreas libres La Coronilla Alta, para completar precisamente este sistema general; así como que los accesos se producirán a través del SGAL, incorporando el PGOU la necesidad de redactar un Plan Especial que permitirá el uso de estos espacios públicos.

Sin embargo, no se localiza en el PGOU ninguna referencia a la necesidad de redactar el referido Plan Especial, lo que habrá de subsanarse incorporando la ficha urbanística que corresponda.

- La ordenación pormenorizada que se prevé en la ficha para el ámbito SUNC-UE C7 «El Bancal I», dado que innova la ordenación establecida por el Estudio de Detalle que ordenó el ámbito y no se establece como necesaria la tramitación de ningún instrumento de planeamiento de desarrollo posterior, habrá de detallarse con el grado de pormenorización adecuado como para que pueda llevarse a cabo su ejecución. En concreto, se indicarán al menos las superficies resultantes de cada una de las parcelas, así como las edificabilidades y número de viviendas que corresponde a cada una de las parcelas lucrativas. Asimismo, se detallarán pormenorizadamente cuantos otros elementos no se hubiesen detallado en el Estudio de Detalle aprobado, por ser incorporados por la innovación que plantea el PGOU.

- En la ficha del ámbito SUNC-6 «Ampliación Camino del Higueral» se ha establecido una reserva de sistema local de espacios libres muy superior a la grafiada en planos, debiendo verificarse si realmente dicha reserva es la que se pretende establecer o se trata de un error.

#### 4.4. Suelo urbanizable:

##### 4.4.1. Suelo Urbanizable Ordenado (SURO).

Dentro del Suelo Urbanizable Ordenado, el plan distingue dos subcategorías:

- SUPO-PA: constituyen los suelos urbanizables del PGOU anterior que cuentan con su planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, pero en los que aún no han finalizado las obras de urbanización.

- SURO: constituyen los suelos urbanizables de PGOU anterior que no han terminado con su tramitación urbanística ni finalizado las obras de urbanización, y en los que el nuevo PGOU innova la ordenación pormenorizada, estableciéndose ésta de forma vinculante.

En cuanto a los SURO-PA, el PGOU delimita nueve ámbitos de uso residencial en dicha categoría de suelo, encontrándose todos ellos en proceso de ejecución de las obras de urbanización y/o edificación y teniendo inscrito el Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, según consta en certificado municipal de fecha 18/07/2018.

En lo que a los SURO se refiere, se ha aportado certificado municipal de fecha 05/11/2018 en el que se acredita que los ámbitos denominados «Vega del Jaque» y «Capanes Norte» tienen sus Planes Parciales de Ordenación aprobados, así como sus Proyectos de Reparcelación aprobados e inscritos. En el caso concreto del sector SURO-3 «Capanes Norte» cabe destacar que su delimitación no coincide con la del sector «Capanes Norte» del PGOU vigente, habiéndose incluido en dicho ámbito nuevos suelos con objeto de ubicar las cesiones dotacionales necesarias cuyos suelos han sido irregularmente ocupados por un campo de golf.

En cuanto al SURO-4 «Ampliación Puerto del Almendro 1», se certifica que tienen Plan Parcial de Ordenación aprobado, así como Proyecto de Reparcelación aprobado, habiendo sido inscritas las cesiones obligatorias y gratuitas correspondientes al Ayuntamiento.

Consideraciones a este apartado:

- En la ficha del sector SURO-PA.4 «Montemayor Alto», así como en el apartado 8.1 de la Memoria y en el cuadro núm. 5 que se incluye en dicho apartado, se especifican unos valores de edificabilidad global, densidad global y número de viviendas para dicho sector que no coinciden con los del PPO aprobado. Cabe indicar al respecto que los valores establecidos por dicho PPO son de 0,05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, 2,46 viv/ha y 811 viviendas.

- En la ficha del sector SURO-PA.6 «La Alborada», así como en el apartado 8.1 de la Memoria y en el cuadro núm. 5 que se incluye en dicho apartado, se especifica una edificabilidad errónea, ya que ésta es de 0,19 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (que se deduce del techo lucrativo que establece el PPO aprobado, y que es de 100.914 m<sup>2</sup>t), y no de 0,25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s como se especifica. Asimismo, el número de viviendas indicado en el apartado 8.1 de la Memoria para dicho ámbito tampoco se corresponde con el establecido en el PPO.

- En el apartado 8.1 de la Memoria, así como en el cuadro núm. 5 que se incluye en dicho apartado, se especifica una densidad errónea para el ámbito SURO-PA.8 «Caserías del Esperonal», ya que ésta es de 1,77 viv/ha (como bien se indica en la ficha del sector), y no de 2 viv/ha como se establece en dichos apartados.

- Dado que para los ámbitos SURO-1 «Vega del Jaque», SURO-2 «Jaralillos Sector A Las Rocas», SURO-3 «Capanes Norte» y SURO-4 «Ampliación Puerto del Almendro I» el PGOU establece la ordenación urbanística completa, han de detallarse las superficies y techos edificables asignados a cada una de las parcelas. Asimismo, en el caso concreto del SURO-4 «Ampliación Puerto del Almendro I», dado que el PGOU introduce nuevos tramos viarios, habrán de detallarse éstos de forma pormenorizada (secciones, pendientes, etc..) de forma que quede justificado el cumplimiento de la normativa vigente en materia de Accesibilidad.

- En la ficha del ámbito SURO-2 «Jaralillos Sector A Las Rocas», la urbanización de dicho ámbito ha de condicionarse a la ejecución del tramo del viario SGV-5.3 que da acceso al mismo.

- Según se indica tanto en la ficha del sector SURO-3 «Capanes Norte» como en la documentación gráfica, los equipamientos social-comercial y deportivo de dicho sector tienen carácter de públicos. Sin embargo, resulta contradictorio que la edificabilidad de dichas parcelas sea computable, como se deduce del cuadro correspondiente del apartado 8.2 de la Memoria, debiendo subsanarse dicha incoherencia.

- En el apartado «Directrices y Criterios de Ordenación» de la ficha del sector SURO-4 «Ampliación Puerto del Almendro I» se ha consignado por error una cantidad de 170 viviendas, muy superior a las 70 viviendas que se establecen en el Plan Parcial de Ordenación aprobado. .

#### 4.4.2. Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS).

Los criterios utilizados para la definición de esta categoría de suelo son los expresados en el artículo 47.b) de la LOUA, estando integrada por los terrenos que se han considerado más idóneos para absorber los crecimientos previsibles en el municipio. Parte de dichos suelos ya estaban clasificados como urbanizables por el PGOU vigente (programados o no programados).

En las fichas de cada uno de los sectores se han fijado las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante los pertinentes Planes Parciales de Ordenación, comprobándose que los parámetros de ordenación incluidos en dichas fichas se ajustan a las reglas y estándares de ordenación establecidos en el art. 17 de la LOUA.

En total se han definido 38 sectores de suelo urbanizable sectorizado, encontrándose 9 de ellos en las inmediaciones del casco urbano y los 29 restantes en terrenos exteriores al casco, pero en colindancia con suelos ya clasificados como urbanos o urbanizables por el PGOU vigente y que, o bien ya han adquirido la condición de urbano consolidado o se encuentran en fase de ejecución.

Consideraciones a este apartado:

- En la Memoria (apartado 8.6) se hace referencia a que, para el sector de uso turístico SURS.CG1, se permite un máximo de 2.500 m<sup>2</sup> de techo para uso y equipamientos del campo de golf. Por otro lado, se indica que la edificabilidad de 24.688 m<sup>2</sup>t establecida para el sector (0,05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) se destinará a uso hotelero-comercial, por lo que podría entenderse que, los 2.500 m<sup>2</sup>t permitidos para equipamientos del campo de golf serían adicionales a la edificabilidad máxima permitida. No obstante, dado que el campo de golf se trata de un uso lucrativo, el techo de los equipamientos de dicho uso deberá computar a efectos de edificabilidad, lo que habrá de aclararse en la Memoria con objeto de no dar lugar a errores interpretativos.

Lo mismo sucede con el sector SURS.CG2.

- En la ficha urbanística del sector SURS-2 «La Toma» existen contradicciones respecto de la reserva de suelo que habrá de destinarse a «equipamiento ambiental». En concreto, en el apartado correspondiente a «ordenación estructural» se indica que la reserva de suelo para dicho uso será de 6.694 m<sup>2</sup>, mientras que en el apartado denominado «ordenación pormenorizada preceptiva» se indica que dicha reserva será de 4.500 m<sup>2</sup>. Habrá de especificarse además la reserva de suelo que corresponde a sistemas locales de equipamiento, conforme a lo establecido en la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, de forma que la ficha resulte coherente con la establecida para el resto de los sectores del PGOU.

#### 4.4.3. Suelo Urbanizable No Sectorizado (SURNS).

El Plan clasifica como 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, para el que no se establece la ordenación ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo. Estos suelos no se consideran necesarios para conseguir las previsiones normales del plan a corto plazo, pero se entiende imprescindible para dar cobertura a demandas a medio y largo plazo.

El Plan establece un total de catorce ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, que suponen un total de 5.670.672 m<sup>2</sup>, y cuyo régimen urbanístico se establece tanto en el apartado 9 de la Memoria de Ordenación como en los artículos 60, 61 y 62 de la Normativa Urbanística.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 10 de la LOUA, para dichos ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado el PGOU establece:

- Usos Incompatibles.
- Condiciones para proceder a su sectorización.
- Criterios de disposición de los sistemas generales.

La superficie de suelo urbanizable no sectorizado prevista por el PGOU supone un 15% del futuro suelo urbano del municipio (constituido por la suma de los actuales suelos urbanos y de los suelos urbanizables que adquirirán la condición de urbanos una vez se urbanicen).

#### 4.5. Suelo No Urbanizable.

El Plan regula el Suelo No Urbanizable en el Título VI de las Normas Urbanísticas, así como en el apartado 14 de su Memoria de Ordenación, estableciendo tres de las cuatro categorías que permite la LOUA en su artículo 46.2:

4.5.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNUEP).

- Dominio Público Hidráulico y Zonas de Servidumbre.
- Zona de Alto Riesgo de Inundación.
- Vías Pecuarias.
- Montes Públicos.

- Carreteras.
- Terrenos protegidos por la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad:
- Lugares de Importancia Comunitaria.
- Hábitats de Interés Comunitario.
- Georrecurso (Peridotitas Puerto del Madroño).

4.5.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planif. Territorial o Urbanística (SNUEP).

4.5.2.1. Especial Protección por Planificación Territorial:

- Terrenos incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico:

Al haberse declarado nulo el POT de la Costa del Sol Occidental, resultan de aplicación las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF), quedando afectado el término municipal de Benahavís por las siguientes protecciones:

- CS-18\_Complejo Serrano de Interés Ambiental Sierras Real- Palmitera-Apretaderas.

- CS-24\_Complejo Serrano de Interés Ambiental Sierra Bermeja.

4.5.2.2. Especial Protección por Planificación Urbanística:

- Terrenos sujetos a algún régimen de protección otorgado por el PGOU por motivos de carácter territorial, ambiental o paisajístico:

- Complejo Serrano de Interés Ambiental.
- Espacios de Potencialidad Forestal.
- Espacio Forestal de Interés Recreativo.
- Riberas de Interés Ambiental.
- Zonas de Protección Ambiental I.
- Zonas de Interés Territorial.
- Patrimonio Histórico.
- Protección de Carreteras.

- Terrenos que presentan riesgos naturales estimados en el planeamiento urbanístico:

- Zonas de Alto Riesgo de Incendio.
- Zonas de Alto Riesgo de Erosión.

4.5.3. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (SNU).

Constituye el resto de terrenos clasificados como no urbanizable y que no se encuentran comprendidos en ningún régimen de especial protección.

Consideraciones a este apartado:

- Los terrenos protegidos por la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad han de ser categorizados como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 46.2.a) de la LOUA. Se observa que, si bien estos terrenos han sido categorizados de forma adecuada en las Normas Urbanísticas (art. 64), no tienen la categorización adecuada en los planos de ordenación, en cuya leyenda se incluyen como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial.

5. Vivienda protegida.

Según el art. 10.1.A.b. de la LOUA, los PGOU establecerán en cada área de reforma interior o sector con uso residencial las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.

En las fichas de los ámbitos que se han considerado áreas de reforma interior o sectores, tanto de suelo urbano no consolidado como de suelo urbanizable sectorizado, el PGOU establece bien una reserva de edificabilidad destinada a vivienda protegida

de un 30% de la edificabilidad residencial de dichos ámbitos, o bien su compensación en el sector SURS-C1 (en los casos en que tienen una densidad inferior a 15 viv/ha y que, además, por su tipología no se consideran aptos para la construcción de este tipo de viviendas), cumpliéndose lo establecido al respecto en el art. 10.1.A.b. de la LOUA. No obstante, existen algunos ámbitos que excepcionalmente se han eximido de prever reserva alguna de vivienda protegida, siendo éstos los siguientes:

- Los ámbitos SUNC-UE C3 y SUNC-UE C7 han sido eximidos de la reserva de vivienda protegida por tener aprobados su planeamiento de desarrollo con fecha anterior a 20/01/2007, según lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre.

- El sector SURS-23 ha sido eximido de la reserva de vivienda protegida al encontrarse totalmente materializada la edificabilidad residencial asignada al mismo, estableciéndose además que las viviendas existentes habrán de incorporarse al planeamiento de desarrollo.

- Los sectores SURO-3 y SURO-4 se han eximido de la reserva de vivienda protegida por tener aprobados sus correspondientes planes parciales de ordenación con fecha anterior a 20/01/2007, no planteando el nuevo PGOU modificaciones de la ordenación ya aprobada para las que se considere necesaria la exigencia de dicha reserva.

Asimismo, para los ámbitos SUNC-UE C9, SUNC-UE C10, SUNC-UE C11, SUNC-UE C12, SUNC-UE C13 y SUNC-5 no se prevé reserva de vivienda protegida alguna ya que no han sido considerados áreas de reforma interior ni sectores, sino ámbitos de suelo urbano no consolidado de los previstos en el art. 45.2.B).c) de la LOUA, conforme a lo dispuesto en su disposición adicional décima.

Consideraciones a este apartado:

- En el apartado 1.5.1 del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS), en el que se analizan las previsiones del planeamiento vigente y futuro en relación a la vivienda protegida, se concluye que el techo de vivienda protegida previsto por el PGOU en tramitación supone un 40,88% del techo residencial de aquellos ámbitos obligados a cumplir el apartado 1.A.b) del art. 10 de la LOUA. No obstante, dicho valor es el resultado del análisis del documento del PGOU en trámite en el momento de realización del PMVS, no significando por tanto un porcentaje mínimo de vivienda protegida que haya sido fijado por el PMVS.

El PMVS no establece concretamente ningún porcentaje de vivienda protegida superior al previsto en el art. 10.1.A).b) de la LOUA, indicando que cualquier valor mayor que cero cubriría la demanda actual, por lo que puede concluirse como reserva mínima a establecer la del 30% de la edificabilidad residencial de cada área de reforma interior o sector a la que se hace referencia en el mencionado art. 10.1.A).b) de la LOUA.

- En el caso del sector SURO-2 «Jaralillos Sector A Las Rocas» es el propio PGOU el que establece la ordenación detallada, por lo que, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 18.3.c) de la LOUA, dicho instrumento de planeamiento habría de establecer los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas, y que además deberían contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda. Dado que no se han recogido dichos plazos en el PGOU, se incumple lo dispuesto en el referido art. 18.3.c).

- Para los sectores SURS-C3, SURS-C4 y SURS-C8 se ha considerado para el cálculo de la reserva de vivienda protegida (apartado 11.3 de la Memoria de Ordenación) un «techo máximo edificable residencial» inferior al establecido en las fichas de los sectores, con lo que la reserva de vivienda protegida contemplada es también inferior a la mínima exigible, incumpliendo lo dispuesto en el art. 10.1.A).b) de la LOUA.

- Para los sectores SURS-C5 y SURS-C8 se ha considerado un «techo residencial existente conforme al nuevo PGOU» muy superior al real (según puede comprobarse en la Oficina Virtual del Catastro), por lo que la reserva de vivienda protegida prevista resulta

inferior a la que debería haberse previsto, incumpliendo lo dispuesto en el art. 10.1.A).b) de la LOUA.

- En la ficha del ámbito SUNC-4 «Ampliación Horno de la Miera B» se indica una base de cálculo errónea para la reserva de vivienda protegida, debiendo establecerse ésta conforme a lo establecido en el apartado 11.3 de la Memoria.

- En las fichas de los ámbitos SUNC-UE C4 y SUNC-UE C5 se indica que la reserva de vivienda protegida correspondiente se compensa en el sector SURS.C1, tratándose esto de un error, puesto que dicha reserva se materializa directamente en dichos ámbitos, por lo que habrá de eliminarse dicha referencia.

- En el caso del sector SURS-3 «Ampliación Caserías del Esperonal II», la reserva de vivienda protegida que se ha especificado en el cuadro del apartado 11.3 de la Memoria es errónea, debiendo consignarse en dicho apartado la reserva especificada en la ficha del ámbito (26.206 m<sup>2</sup>).

## 6 Sistemas Generales.

### 6.1. Sistemas Generales de Áreas Libres (SGAL).

#### a) Ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante según PGOU vigente.

La previsión de suelos destinados a sistemas generales de áreas libres, de acuerdo con las determinaciones del PGOU vigente (Plano núm. 2. Clasificación del Suelo) así como con las modificaciones aprobadas que han incorporado nuevos sistemas generales, es la siguiente:

SGAL PGOU VIGENTE	
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
SGAL-1 MONTEMAYOR	564.000
SGAL-2 ANGOSTURA DEL GUADALMINA	1.212.000
SGAL-3 TAJOS BLANCOS	117.612
SGAL-4 EL CERROJO	132.000
SGAL-5 MONTAÑA MÁGICA	1.221.149
PARQUE BOTÁNICO	6.557
SGAL (MODIF. AD 18/12/1996)	3.306
TOTAL	3.256.624

No obstante, la medición de sistemas generales que incluye el PGOU vigente incorpora la superficie de los dominios públicos hidráulicos del Río Guadalmina (en el SGAL-2) y del Río Guadaiza (en el SGAL-4), debiendo descontarse dichas superficies pertenecientes al dominio público para obtener la superficie neta real de sistemas generales de espacios libres propuesta por el PGOU vigente. Según se indica en el apartado 10.2 de la Memoria, dichas superficies son 444.606 m<sup>2</sup> y 51.431 m<sup>2</sup>, respectivamente, lo que hacen un total de superficie a descontar de 496.037 m<sup>2</sup>.

Como consecuencia, se obtiene una superficie real de sistemas generales de espacios libres propuesta en el PGOU vigente de 2.760.587 m<sup>2</sup>, con lo cual el ratio resultante de sistemas generales de espacios libres por habitante del PGOU vigente sería el siguiente:

$$\text{Ratio SGAL/hab} = 2.760.587 \text{ m}^2 / 53.359 \text{ hab} = 51,74 \text{ m}^2 \text{ SGAL/hab.}$$

Donde el dato de población resulta de la suma de la población generada por la ordenación del PGOU vigente (51.638 hab., resultantes de aplicar el valor de 2,4 hab./viv. establecido en la Orden de 29/09/2008 de esta Consejería a las 21.516 unidades de vivienda que, según se indica en la Memoria de Información, se preveían en el PGOU) más la población censada en 1996 según INE (1.721 habitantes, siendo éste el dato publicado más cercano a la aprobación del PGOU vigente).

#### b) Ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante del Documento de Revisión del PGOU.

Según se indica en el apartado 10 de la Memoria de Ordenación, la suma total de sistemas generales de espacios libres que se incluyen en el nuevo PGOU, incluyendo aquellos ya adquiridos del PGOU vigente, asciende a la cantidad de 2.331.037 m<sup>2</sup>.

Puede concluirse que el ratio de sistemas generales de áreas libres por habitante establecido en el nuevo PGOU mejora ligeramente al previsto en el PGOU vigente, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9 D) de la LOUA. Asimismo, el estándar de 52,04 m<sup>2</sup> SGAL/hab previsto es muy superior al mínimo establecido en el art. 10.1.A).c.1) de la LOUA, y que se sitúa entre 5 y 10 m<sup>2</sup> SGAL/hab.

Dicho valor obtenido es el estándar de SGEL/habitante que se debe utilizar en las futuras innovaciones (modificaciones o revisiones parciales del PGOU y planes de sectorización) para calcular el incremento de sistema general de espacios libres en proporción al aumento de población previsto, conforme a lo expresado en la regla 5ª) del artículo 36.2.a) de la LOUA.

Consideraciones a este apartado:

- En lo que se refiere a la clasificación como suelo no urbanizable especialmente protegido de parte de los sistemas generales de espacios libres propuestos, puede considerarse admisible teniendo en cuenta la singularidad del modelo existente en el municipio. Hay que considerar al respecto que el elevado ratio de m<sup>2</sup>SGEL/hab que ostenta el PGOU vigente, muy por encima del estándar mínimo exigido en el art. 10 de la LOUA, se debe a la consideración de gran parte de dichos espacios libres como espacios «forestales» no urbanizados (o que cuenten con una urbanización mínima), y cuya principal funcionalidad es la de preservar de edificación superficies que por su calidad ambiental o paisajística así lo demanden. Por tanto, para el mantenimiento de dicho ratio establecido por el PGOU vigente se entiende justificado que el nuevo PGOU mantenga el carácter «forestal» otorgado a dichos espacios, clasificándolos como suelo no urbanizable especialmente protegido, ya que lo que se persigue es la preservación de los valores ambientales y paisajísticos de dichos ámbitos, aunque contengan un grado mínimo de urbanización que haga posible el disfrute de dichos espacios por los ciudadanos.

No obstante lo anterior, para los sistemas generales que se plantean en suelos urbanos y urbanizables sí se considera necesario la ejecución del grado de urbanización que resulte necesario para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 9.E de la LOUA, relativo a la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos. Por tanto, ha de quedar garantizado en la Normativa que se prevea al respecto que los espacios libres públicos propuestos por el PGOU cuenten con el grado necesario de urbanización que los haga funcionales y accesibles, de forma que puedan ser destinados al uso de esparcimiento ciudadano para el que han sido previstos.

- En cuanto al SGAL (SNUEP) que se ubica en el entorno del Río Guadalmina, resulta necesario aclarar si se encuentra obtenido o no, y en caso de no estarlo habrá de indicarse su forma de obtención, programación y fuente de financiación. Cabe indicar al respecto que en la Memoria (apartado 6.8.2) se indica que dicho sistema general se considera obtenido al proceder del SGAL-2 del PGOU vigente; no obstante, se comprueba que dicha afirmación se trata de un error, ya que el SGAL (SNUEP) propuesto se plantea sobre terrenos exteriores al SGAL-2 del PGOU vigente.

- Ha de eliminarse el párrafo del apartado 9 de la Memoria de Ordenación en el que se hace referencia a la posibilidad de ocupar un 50% de los sistemas generales de espacios libres con equipamientos, en coherencia con las modificaciones que se han llevado a cabo en la Normativa para garantizar el cumplimiento de la legalidad urbanística.

- Se han detectado errores en el cálculo realizado en el apartado 10.2 de la Memoria del ratio de SGEL/hab del PGOU vigente, que deberán subsanarse según los cálculos indicados en este apartado.

## 6.2. Sistemas Generales de Equipamientos (SGE).

Como ya se ha indicado en el apartado anterior, el PGOU debe prever los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo

urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, garantizando la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.

a) Ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante según PGOU vigente.

La previsión actual de sistemas generales de equipamiento del municipio, de acuerdo con las determinaciones del PGOU vigente (Planos núm. 2 y núm. 5 Clasificación del Suelo y modificaciones aprobadas), es la siguiente:

SGE PGOU VIGENTE	
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
SG-2 (CASCO)	2.660
SG-3 (CASCO)	1.141
SGE.1	52.225
SGE.2	40.112
SGE.3	214.696
SGE.4	68.000
SGE.5	60.244
TOTAL	439.078

La superficie del SGE.1 se ha ajustado a la contenida en la ficha del sector «Caserías del Esperonal» en el que se incluye, por considerarla más ajustada a la realidad que la contenida en el cuadro del plano núm. 2 del PGOU vigente. Por otra parte, las superficies de los SGE.3 y SGE.5 son las resultantes de las modificaciones puntuales aprobadas con fechas de 14/03/2001 y 18/12/1996, respectivamente.

Por tanto, el ratio resultante de sistemas generales de equipamientos por habitante del PGOU vigente sería el siguiente:

Ratio SGE/hab = 439.078 m<sup>2</sup> / 53.359 hab = 8,23 m<sup>2</sup> SGE/hab.

b) Ratio de Sistemas Generales de Equipamientos por habitante del Documento de Revisión del PGOU.

Según se indica en el apartado 10 de la Memoria de Ordenación, la suma total de sistemas generales de equipamientos que se incluyen en el nuevo PGOU, incluyendo aquellos ya adquiridos del PGOU vigente, asciende a la cantidad de 317.103 m<sup>2</sup>, con el siguiente desglose:

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS				
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	CLASIFICACIÓN	USO	OBTENCIÓN SUELO
SGE ED (antiguo SGE-5)	22.176	Urbano consolidado	Polideportivo Municipal	Obtenida
SGE ED (antiguo SG-2)	2.660	Urbano consolidado	Pabellón polideportivo	Obtenido
SGE ER (antiguo SG-3)	1.141	Urbano consolidado	Iglesia	Obtenido
SGE EC	3.835	Urbano consolidado	Cementerio	Obtenido
SGE (Caserías del Esperonal)	30.529	Urbanizable ordenado	s/PD	A obtener (cargas SURO-PA8)
SE E-ARA	6.694	Urbanizable sectorizado	Punto limpio	A obtener (cargas SURS-2)
SE E-ARA	5.000	Urbanizable no sectorizado	Acopio residuos agrícolas	A obtener (cargas SURNS-12)
SG E-1	6.361	No Urbanizable	Estación Bomberos	A obtener (expropiación)
SG E-2	214.289	No Urbanizable	Centro asistencial-sanitario	A obtener (expropiación)
SGE (Guadalmina)	24.418	No Urbanizable Protegido	Ermita	Obtenido
TOTAL	317.103			

Descontando de dicha cifra la superficie de sistemas generales de espacios libres adscritos al suelo urbanizable no sectorizado obtenemos la superficie de sistemas generales computable para calcular el ratio de SGAL/hab., siendo ésta de 312.103 m<sup>2</sup>.

En base a dicho cómputo de sistemas generales de áreas libres, el ratio resultante sería:

$$\text{Ratio SGAL/hab} = 312.103 \text{ m}^2 / 25.887 \text{ hab} = 12,06 \text{ m}^2 \text{ SGAL/hab.}$$

Por tanto, podemos concluir que el ratio de sistemas generales de equipamiento por habitante establecido en el nuevo PGOU mejora considerablemente al previsto en el PGOU vigente, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9 D) de la LOUA.

Consideraciones a este apartado:

- En lo que se refiere a la clasificación de los sistemas generales de equipamiento SGE-1 y SGE-2, destinados a la creación de un parque de bomberos y un gran centro asistencial- sanitario, se considera que no procede su clasificación como suelo no urbanizable, ya que tanto por las características de las actuaciones a albergar como por su total integración en la trama de suelo urbano o urbanizable del municipio, puede afirmarse que, una vez urbanizados dichos suelos, éstos adquirirán la condición de urbanos, teniendo en cuenta el carácter reglado de dicha clase de suelo.

Cabe indicar al respecto que la Jurisprudencia se ha pronunciado al respecto considerando que los sistemas generales al servicio de la ciudad que deben ser urbanizados en beneficio de sus ciudadanos no han de ser considerados como suelo no urbanizable o rústico, ya que éste tipo de suelo es el que por su naturaleza ha de quedar preservado de cualquier clase de urbanización (véase Sentencia de la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Supremo de fecha 29/04/2015).

- Existen contradicciones en cuanto a la superficie que se destinará a equipamiento ambiental SGE-ARA en el sector SURS.2. En concreto, en el apartado «Directrices y Criterios de Ordenación» de la ficha del sector se indica que la superficie destinada a dicho sistema general será de 4.500 m<sup>2</sup>, mientras que en el apartado «Ordenación Estructural» de la ficha y en la Memoria se indica una superficie de 6.694 m<sup>2</sup>.

- En el plano núm. 31 de «Clasificación del Suelo. Sistemas Generales» han de aparecer las siglas SNUEP en los sistemas generales SGAL-5 y SGAL (Entorno del Guadalmina), de forma que la representación sea coherente a la que se ha hecho para el resto de sistemas generales de áreas libres que se ubican en suelos no urbanizables especialmente protegidos.

Del mismo modo, para los sistemas generales de equipamiento que se ubican en suelo no urbanizable, habrían de recogerse en los planos las siglas que aclarasen en qué clase de suelo se encuentran. Esto se ha hecho, por ejemplo, en el SGE-2, donde se han incluido las siglas SNU (en el plano núm. 31) que aclaran que se trata de un sistema general en suelo no urbanizable; sin embargo, en el resto de sistemas generales de equipamientos que se encuentran en la misma situación no se han incluido las siglas que aclaren la clase de suelo que le corresponde, lo que resulta contradictorio. En el caso del SGE-1, consultando el cuadro de gestión de sistemas generales de la página núm. 209 de la Memoria se deduce que se encuentra en suelo no urbanizable especialmente protegido; no obstante, en el plano núm. 31 no aparece referencia alguna sobre la clase y categoría de suelo en que se ubica, y en el plano núm. 32 se grafía como SNU, por lo que deberán aclararse dichas contradicciones.

- Al hilo de lo indicado en el apartado anterior, en el caso del SGE «Guadalmina», aunque no se refleja en la documentación gráfica la categoría de suelo en la que se ubica, existen contradicciones entre la categoría que se indica en el apartado 10.1 de la Memoria (SNUEP) y la que se indica en el Cuadro núm. 12 (SNU).

- En el apartado 10.1 de la Memoria se indica que el SG AL «La Coronilla» se encuentra incorporado a una Actuación Aislada; sin embargo, ninguna de las Actuaciones Aisladas que se recogen en las fichas corresponde a dicho ámbito. Habrá de subsanarse dicha incoherencia, de forma que quede clara cuál será la forma de obtención del referido SG AL.

- Los ratios de SGE/hab que se indican en el apartado 10.2 de la Memoria difieren de los resultantes del computo realizado en el apartado C.6.2 de este informe, como consecuencia de errores cometidos en su cálculo, lo que habrá de subsanarse.

### 6.3. Sistemas Generales Viarios (SGV).

El PGOU establece una serie de Sistemas Generales Viarios en el municipio, estableciéndose el siguiente desglose en el apartado 10.1 de la Memoria de Ordenación:

SISTEMAS GENERALES VIARIOS		
SITUACIÓN		SUPERFICIE (m²)
SGV EJECUTADO Y OBTENIDO		1.529.710
SGV A OBTENER Y EJECUTAR	Adscrito a SURS	76.634
	Adscrito a SURNS	93.434
	Cargas externas o expropiación en SNU	62.806
	TOTAL	232.874
TOTAL		1.76 2.584,00

Consideraciones a este apartado:

- Según se indica en la correspondiente ficha urbanística, el acceso al sector SURS-20 «Montmelián Norte» se producirá a través del SGV existente al sur del sector y de la autopista. Consultando el plano de Ordenación Pormenorizada núm. 35, se comprueba que dichos viales se denominan SGV Montmelián Sur y SGV Lima, no figurando la urbanización de los mismos como carga adscrita a ningún ámbito. Dado que dichos viales se encuentran sin urbanizar, habrá de establecerse la programación y fuente de financiación de dichas obras, debiendo quedar condicionada a la finalización de las mismas la puesta en carga del sector SURS-20 «Montmelián Norte».

- La documentación aportada resulta contradictoria sobre si el SGV que da acceso al sector SURS-13 «Casablanca» y que discurre al noroeste del mismo se encuentra ejecutado o no. En concreto, en el Documento de Contestación al requerimiento del Servicio de Urbanismo de fecha 06/04/2017 se indica que el sistema general viario de acceso se encuentra ejecutado y obtenido. Sin embargo, en la ficha del sector se hace referencia a que su desarrollo estará condicionado a la finalización de la ejecución del SGV de acceso al sector al noroeste; y además, consultando la Ortofotografía Digital del PNOA de máxima actualidad se comprueba como el referido viario se encuentra sin ejecutar. Por tanto, dadas las contradicciones existentes habrá de aclararse si el referido viario se encuentra finalizado o no, aportando documentación justificativa al respecto en caso de que sí lo esté, o estableciendo, en su caso, la programación y fuente de financiación de dichas obras de urbanización.

### 6.4. Sistemas Generales de Infraestructuras (SGI).

El PGOU incorpora un Estudio de Infraestructuras (Anexo V), cuyo objeto es estimar una valoración de las infraestructuras necesarias que permitan la ordenación territorial propuesta en el mismo.

Además del sistema viario, el PGOU considera las infraestructuras correspondientes a abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y energía eléctrica.

- Abastecimiento de agua potable.
  - 4 depósitos, con capacidad total de 11.000 m<sup>3</sup>.
  - 3 estaciones de bombeo de 300 m<sup>3</sup> de capacidad.
  - Diversas conducciones forzadas y por gravedad.
- Saneamiento de aguas residuales.
  - Diversos colectores.
- Energía eléctrica.
  - Diversos tendidos aéreos.
  - 3 subestaciones transformadoras.

- Canalizaciones subterráneas.

Los elementos que componen las nuevas redes de infraestructuras y que son previstos por el Estudio de Infraestructuras son de carácter vinculante al PGOU, pero no en cuanto a su trazado ni localización, ya que estos no podrán ser trasladados a los planos de Ordenación hasta tanto no se definan pormenorizadamente a una escala adecuada en los Planes Especiales que han de desarrollarlos.

Independientemente de lo anterior, se proponen tres sistemas generales de infraestructuras que sí vienen representados en la documentación gráfica aportada, siendo éstos los siguientes:

SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS				
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	CLASIFICACIÓN	USO	OBTENCIÓN
SGI	676	Ha de aclararse	Depósito	Obtenido
SGI	363	Ha de aclararse	Depósito	Obtenido
SGI	19.351	Urbanizable no sectorizado	Subestación eléctrica	A obtener (cargas SURNS)
TOTAL	20.390			

Los costes correspondientes a la totalidad de las infraestructuras propuestas (tanto las representadas en planos como las que no) ascienden a la cantidad de 106.080.067 €, y se distribuyen en el PGOU entre el Ayuntamiento de Benahavís, los particulares propietarios de suelos urbanos no consolidados y urbanizables, y Endesa.

Se exceptúan de las cargas los particulares propietarios del sector SURS-C1, destinado íntegramente a vivienda protegida, así como de los suelos destinados a usos turísticos, justificándose dicha exención en base al aprovechamiento inferior al resto de los sectores que se les asigna.

Consideraciones a este apartado:

- Han de subsanarse las incoherencias presentes en el documento en cuanto a la clasificación y superficie de los sistemas generales de infraestructuras propuestos. En concreto, según se indica en el apartado 10 de la Memoria, existen dos sistemas generales de infraestructuras destinados a depósitos y ubicados en suelo urbano consolidado, y que cuentan con unas superficies de 1.041 m<sup>2</sup> y 2.260 m<sup>2</sup>, respectivamente; sin embargo, en el Cuadro núm. 12 (página núm. 210 de la Memoria) se indica que la clasificación del suelo en la que se ubican los dos depósitos es la de suelo no urbanizable, así como que la superficie de los mismos es de 676 m<sup>2</sup> y 363m<sup>2</sup>, lo que entra en contradicción con lo indicado anteriormente.

#### 7. Usos, densidades y edificabilidades globales.

En las fichas de planeamiento del PGOU se establecen los usos, densidades y edificabilidades globales tanto para los distintos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado como para los sectores de Suelo Urbanizable. En el caso de los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado, dichos parámetros serán coincidentes con los que se establecieron en los Planes Parciales de Ordenación que los desarrollaron.

Para el Suelo Urbano Consolidado, se establecen los usos, densidades y edificabilidades globales en los planos núm. 45 y núm. 46.

En relación al parámetro de densidad global cabe indicar que la Aprobación Inicial del PGOU se produjo anteriormente a la entrada en vigor de la Ley 2/2012, de 30 de enero, por lo que, en base a los criterios establecidos por la Instrucción 1/2012, de la Dirección General de Urbanismo, no resultaría preceptivo el establecimiento de los «niveles de densidad» introducidos por dicha Ley.

Consideraciones a este apartado:

- Existen incoherencias en el establecimiento de la edificabilidad global para la zona de suelo urbano Z1, ya que en la Memoria (apartado 15) se indica que dicho parámetro

es de 1,16 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, mientras que en el plano núm. 45 se indica que dicho valor es de 1,63 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- Dado que el uso pormenorizado que se establece para la zona de suelo urbano Z13 es el hotelero, deberá subsanarse el uso global establecido en el plano núm. 45, pasando éste de terciario a turístico. Del mismo modo, deberán realizarse las correcciones que resulten procedentes al respecto en la ficha urbanística del sector que constituye dicha zona de suelo urbano (SUNC-UE C1 «La Coronilla Alta I»).

- Ha de corregirse la densidad global establecida en el plano núm. 45 para la zona de suelo urbano Z8, de forma que esta sea coincidente con la indicada en la ficha del sector.

#### 8. Delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

Las determinaciones correspondientes a la equidistribución de cargas y beneficios se materializan en el Plan mediante la delimitación de áreas de reparto y la fijación de sus aprovechamientos medios, en cumplimiento del art. 10 de la LOUA. Estas determinaciones se desarrollan en los apartados 7 y 8 de la Memoria de Ordenación, así como en el Capítulo III del Título III de las Normas Urbanísticas.

Para el cálculo de los coeficientes de ponderación de uso y tipología, a los que se refiere el art. 61 de la LOUA, se justifica en el apartado 6.4 la Memoria de Ordenación que se han adoptado como base los rendimientos económicos en el mercado de los diferentes usos previstos por el Plan. Para obtener el valor de venta de cada uso se ha empleado el valor de mercado basado en el método catastral según lo recogido en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de valoración y el Cuadro Marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, así como la Ponencia Parcial de Valores para el año 2004 en Benahavís.

En relación al valor de venta de la vivienda protegida, éste se deduce teniendo en cuenta el precio legal de venta de la vivienda protegida así como el ámbito territorial en que se encuentra el municipio de Benahavís.

Con estos criterios se establecen unos coeficientes de uso y tipología que son de aplicación para todos los ámbitos que ordena el PGOU. Además de los coeficientes de uso y tipología, se establece un coeficiente de localización que valora la posición del ámbito en el término municipal, en función de en qué zona se encuentre (zona preferente, zona estratégica o casco urbano). Todos estos coeficientes se trasladan al artículo 31 de las Normas Urbanísticas.

En suelo urbano no consolidado, el PGOU establece ocho áreas de reparto, por sus diferentes características de localización, tipología y topografía, y determina su Aprovechamiento Medio.

Los ámbitos de suelo urbano no consolidado que el PGOU considera incluidos en el art. 45.2.B).c) de la LOUA no se incluyen en ningún área de reparto, conforme a lo dispuesto en el art. 58.2 de la LOUA. Dichos ámbitos son los siguientes: SUNC-C9, SUNC-C10, SUNC-C11, SUNC-C12, SUNC-C13 y SUNC-5.

Existen diferencias superiores al 10% entre los aprovechamientos medios de las distintas áreas de reparto. Ello se justifica en el art. 34 de las Normas Urbanísticas, en base a lo establecido en el art. 60.c) de la LOUA, donde se permiten diferencias superiores al 10% en el caso de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado.

En concreto, en el suelo urbanizable sectorizado se justifican las diferencias de aprovechamientos medios en base a los distintos usos que albergan las diferentes áreas de reparto. Asimismo, en el caso concreto de las dos áreas de reparto de uso mayoritario residencial, dicha diferencia se justifica en base a la diferente localización (dentro o fuera del casco) y tipología (plurifamiliar o unifamiliar aislada de baja densidad) de los sectores que componen dichas áreas.

En el caso del suelo urbanizable ordenado, todos los sectores tienen ya su planeamiento de desarrollo aprobado en ejecución del PGOU vigente, sin perjuicio de que en algunos de ellos (SURO) el nuevo PGOU plantea algunas modificaciones. Por tanto, en el caso de los suelos urbanizables ordenados, el aprovechamiento medio de estos ámbitos será el correspondiente a su planeamiento aprobado.

Consideraciones a este apartado:

- Con objeto de garantizar la justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora del suelo, los sectores SURS-CG1 «Ampliación Caserías del Esperonal» y SURS-CG2 «Briján I» habrán de contribuir en la medida que les corresponda a la financiación de las cargas externas de urbanización, puesto que aunque tengan un aprovechamiento inferior al resto de los sectores (al materializar menos techo), sí tienen una lucratividad manifiesta (al estar la mayor parte del suelo ocupado por campos de golf) y harán uso de las infraestructuras necesarias (viario, abastecimiento de agua, energía eléctrica,..) del mismo modo que el resto de los sectores.

- En las fichas de algunos ámbitos se ha establecido el valor del Aprovechamiento Medio (UA/m<sup>2</sup>t) empleando únicamente dos decimales; esto hace que los aprovechamientos objetivos resultantes que se indican en las fichas difieran del valor que resultaría de multiplicar la superficie del sector por el Aprovechamiento Medio. Por tanto, habrán de corregirse los valores indicados para el Aprovechamiento Medio, indicando el número de decimales que resulte necesario para que los aprovechamientos que se indican en las fichas resulten coherentes con dicho valor.

- Para los sectores que tienen exceso de aprovechamiento con objeto de compensar a los propietarios de los sistemas generales adscritos, se ha establecido en las fichas una cesión del 10% al Ayuntamiento que también incluye la cesión que corresponde al referido exceso de aprovechamiento, lo cual debería aclararse con objeto de que quede claro cuál es la cesión que corresponde a los propietarios del sector.

- En el caso del sector SUNC-UE-C8, los valores de aprovechamiento objetivo, aprovechamiento subjetivo y cesión del 10% que se indican son incorrectos.

- En el cuadro núm. 6 de Áreas de Reparto que se incluye en el apartado 8.2 de la Memoria se observan las siguientes deficiencias:

- Para el Área de Reparto AR-SURO.1 son erróneos los valores consignados en los apartados techo máximo edificable, techo máximo edificable residencial y densidad.

- Para el Área de Reparto AR-SURO.2 son erróneos los valores consignados en los apartados techo máximo edificable, techo máximo edificable residencial y techo máximo edificable otros usos.

- Para el Área de Reparto AR-SURO.3 son erróneos los valores consignados en los apartados techo máximo edificable, techo máximo edificable residencial y densidad.

- Para el Área de Reparto AR.1 SURS son erróneos los valores consignados en los apartados techo máximo edificable residencial en los sectores SURS-C3, SURS-C4, SURS-C8 y SURS-C9, y techo máximo edificable otros usos en el sector SURS-C9.

#### 9. Protección del Patrimonio Histórico.

El PGOU incluye un tomo denominado Libro VII «Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Patrimonio Histórico», donde se recogen los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, y se establecen medidas de protección al efecto.

Dicho documento ha sido evaluado por la Consejería de Cultura, habiendo emitido informe al PGOU con carácter favorable condicionado con fecha de 05/10/2018.

#### NORMATIVA URBANÍSTICA

El tomo denominado Libro III «Normas Urbanísticas Generales y de Protección» se estructura en trece Títulos, nueve Disposiciones Transitorias y una Disposición Derogatoria.

Adicionalmente, la Normativa Urbanística del PGOU se ve complementada con los siguientes tomos:

- Anexo I: Fichas de Ámbito de Planeamiento Específico.
- Anexo II: Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación.

Una vez analizada dicha Normativa Urbanística se concluye que, en general, se deberán realizar las subsanaciones derivadas de los informes sectoriales emitidos y del análisis territorial y urbanístico del Plan que se desarrolla en el presente informe, así como de las siguientes consideraciones:

Consideraciones a este apartado:

- Dado que el Plan Especial no puede alterar la ordenación estructural establecida por el PGOU, ha de eliminarse el último párrafo del art. 10.6, en el que se permite a los Planes Especiales que desarrollen sistemas generales ya establecidos por el PGOU modificar el trazado y ubicación de los mismos. Ello sin perjuicio de la finalidad permitida para los Planes Especiales en el art. 14.1 de la LOUA, por el que se les permite establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

- Del art. 25.3 ha de eliminarse el uso de «reservas de suelo para vivienda dotacional pública» de entre los usos permitidos para los sistemas generales, por no tratarse dicho uso, con carácter general, de un uso que pueda tener carácter de dotación. Cabe indicar al respecto que la LOUA establece la posibilidad de considerar el uso de «alojamiento transitorio de promoción pública» como reserva dotacional local en áreas urbanas y sectores, pero que el uso de «vivienda dotacional pública» permitido en el PGOU abarcaría un mayor número de modalidades de vivienda protegida.

- En el art. 42, ha de eliminarse el apartado 1.c, puesto que no es posible la modificación de la densidad de un ámbito mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo.

- En el art. 45, ha de eliminarse el apartado 5, puesto que no es posible la modificación de la densidad de un ámbito mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo.

- En el art. 46, ha de eliminarse el apartado 6, puesto que no es posible la modificación de la densidad de un ámbito mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo.

- Dado que las ordenanzas particulares de edificación que se regulan en el Título XI de la Normativa Urbanística son establecidas por el PGOU con carácter de ordenación pormenorizada preceptiva, para la modificación de las mismas será necesaria la innovación del PGOU. Por tanto, ha de eliminarse el art. 53.1 de la Normativa Urbanística, en el que se permite mediante Plan Especial alterar las condiciones particulares de las ordenanzas.

- Existen contradicciones en la redacción de la Normativa sobre si resulta necesaria o no la tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial para la implantación de construcciones mayores de 10 m<sup>2</sup> y vinculadas a la explotación de recursos agrarios, ganaderos o forestales. De este modo, en el art. 78.2 se indica que dichas construcciones se autorizarán directamente mediante licencia municipal, mientras que en el art. 83.6 se indica que resultará necesaria la tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial.

- El art. 75 deja claro que para la implantación del uso de alojamientos turístico-recreativos (campamentos turísticos, casas rurales, apartamentos turísticos, hoteles) en suelo no urbanizable resulta necesaria la tramitación de Plan Especial. Sin embargo, dicha afirmación no resulta coherente con lo dispuesto en los art. 89.6, 90.4 y 91.6, donde se

contempla la posibilidad de tramitar para la implantación de dichas actuaciones Proyecto de Actuación o Plan Especial, según proceda.

Por tanto, dadas las incoherencias existentes, deberá aclararse en qué casos resulta preceptiva la tramitación de Plan Especial, para lo cual resultaría conveniente tener en cuenta lo dispuesto en el art. 42.4 de la LOUA.

- Los usos de apartamentos turísticos y hotelero pueden resultar similares en cuanto a tipología y forma de implantación en el territorio, por lo que la afección que pueda derivarse de la implantación de dichos usos en el suelo no urbanizable puede resultar similar. Por tanto, no resulta coherente que se prohíban expresamente los usos hoteleros en el suelo no urbanizable de especial protección (art. 91.2), pero que sin embargo los usos de apartamentos turísticos sí estén permitidos. Del mismo modo, si se exige en el apartado 6 de dicho artículo que los alojamientos hoteleros se sitúen a distancias iguales o superiores a 1.500 metros de suelos urbanos o urbanizables, igualmente habría de establecerse dicha exigencia para los apartamentos turísticos.

- Ha de eliminarse el uso de «talleres mecánicos» de entre los usos permitidos en el art. 93 para el suelo no urbanizable, al tratarse de un uso impropio de dicha clase de suelo y para el que no resulta justificable su necesidad de implantación, debiendo restringirse dicho uso a los suelos urbanos o urbanizables.

- En el art. 102.2.f), donde se establecen las limitaciones a la implantación de campamentos de turismo en suelos categorizados como Complejo Serrano de Interés Ambiental, ha de recogerse la limitación de no afectar a una superficie superior al 5 por ciento del espacio protegido, de acuerdo con lo establecido en la Normativa del Plan Especial del Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga.

- En el art. 102.2.h) ha de eliminarse la compatibilidad en el suelo no urbanizable categorizado como Complejo Serrano de Interés Ambiental del uso de viviendas ligadas al entretenimiento de las obras públicas y a la guardería de complejos situados en el medio rural, ya que el único uso residencial que permite la LOUA es el uso de vivienda unifamiliar vinculada a destinos relacionados con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

Por el mismo motivo, ha de eliminarse en el art. 103.2.h), la compatibilidad de usos residenciales en edificaciones legales existentes.

- En el art. 103, donde se regula el régimen de usos en Espacios con Potencialidad Forestal, resulta contradictoria la compatibilidad de usos establecida, ya que por un lado se establecen como incompatibles todas la construcciones de Utilidad Pública o Interés Social cuyo uso no esté relacionado con el medio que se protege (en este caso el forestal), y por otro lado se permiten usos que no están relacionados con dicho medio forestal (por ejemplo albergues de carácter social, instalaciones deportivas, construcciones de Utilidad Pública e Interés Social ligadas a la explotación de los recursos agrarios, construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, usos hoteleros y turísticos recreativos, usos residenciales,..). En el caso concreto de construcciones de Utilidad Pública e Interés Social cuyo uso sea compatible con el uso forestal al que se protege también resultaría incoherente la compatibilidad de usos permitida, puesto que el que dicho uso sea compatible con el uso forestal no significa que esté relacionado con el mismo.

- En el art. 105.2 se establecen como incompatibles para los suelos clasificados como «Riberas de Interés Ambiental» los usos residenciales no ligados a la explotación, entretenimiento de la obra pública o guardería. A sensu contrario, se entenderían como compatibles los usos residenciales ligados a la explotación, entretenimiento de la obra pública o guardería, lo que habrá de corregirse de acuerdo con lo dispuesto en el art. 52.1.B).b) de la LOUA, donde se establece como único uso residencial permitido en el suelo no urbanizable los vinculados a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

En el mismo sentido, ha de corregirse lo dispuesto en el art. 104.2.f), relativo al régimen de usos en Espacios Forestales con Interés Recreativo.

- En la clasificación de usos que se hace en el art. 169, se han incluido bajo las siglas SL y SG (correspondientes a sistemas locales y sistemas generales) una gran cantidad de usos que no tienen carácter dotacional, al tratarse de usos privados: academias, autoescuelas, edificios residenciales privados donde se imparten clases, usos religiosos, jardines privados, huertos familiares, etc.. Asimismo, cualquiera de los usos establecidos (por ejemplo el uso viario) no tiene por qué tratarse necesariamente de un uso público (podría tratarse de un viario privado), por lo que no puede otorgársele a dichos usos, de forma generalizada, la condición de SL o SG. Por tanto, habrá de corregirse dicha relación de usos, de forma que únicamente se incluyan como sistemas locales y generales los usos con carácter de dotación pública.

- En el art. 201 se establece que tendrán la consideración de «jardín» determinados espacios como pueden ser glorietas, setos.. Ha de aclararse en dicho artículo que dichos espacios no podrán ser computados dentro de la reserva de sistemas locales o generales de espacios libres que se exija para los distintos ámbitos, por ser espacios carentes de la accesibilidad y/o funcionalidad necesarias para ser utilizados como zonas de expansión ciudadana, incumpliendo las características cualitativas que el artículo 9.E de la Ley 7/2002 requiere.

- En el art. 202.2 han de limitarse los usos compatibles en los espacios libres públicos a los usos que realmente coadyuven a la mejor utilización del referido espacio público, habiéndose incluido usos (como el sanitario) que de ninguna forma podría entenderse que coadyuvan a dicha función.

En lo que se refiere a los usos de aparcamiento y viario permitidos en los espacios libres públicos (art. 202.2 y 203.2), éstos han de restringirse a los casos en los que la dimensión del espacio libre es tal que se haga imprescindible el acceso rodado por su interior (lo que ha de regularse con parámetros objetivos), no teniendo cabida la inclusión de viario o aparcamiento en espacios libres de menor entidad. En cualquier caso, el porcentaje de ocupación del 20-25% que se ha considerado para dichos usos resulta excesivo, ya que daría lugar a la desnaturalización del espacio libre previsto.

- En el art. 208.2 ha de eliminarse el uso de «almacenes de maquinaria» de la relación de usos complementarios en el suelo calificado como sistema general viario, ya que no se trata de un uso público ni cuya finalidad sea una mejor utilización de dicho espacio público.

- En el art. 249.3 han de corregirse los casos en los que resulta obligatoria la previsión de ascensores, teniendo en cuenta las determinaciones establecidas al respecto en el art. 106.2 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

- Respecto a la regulación de usos que se establece para la Zona de Industria, cabe indicar lo siguiente:

- Los usos permitidos para la ordenanza IND-1 habrían de incluirse en un apartado independiente del artículo 316, ya que actualmente se incluyen en el apartado denominado «8. Vuelo de cuerpos salientes», lo que no resulta coherente.

- Ha de aclararse que los usos distintos del industrial que se permiten para las distintas ordenanzas IND (art. 316.8, 317.8 y 318.8) se trata de usos complementarios, puesto que tal y como están redactados los artículos podría interpretarse que éstos se tratan de usos pormenorizados o alternativos, lo que podría dar lugar a la alteración del uso global industrial de la zona en la que se ubiquen, en su caso.

- Se han establecido en dos secciones diferentes (sección quinta y séptima del Título XI) las normas particulares de edificación para la Zona de Equipamiento Privado, estableciéndose en dichas secciones diferentes parámetros de aplicación, lo que ha de subsanarse.

- En el art. 335 se hace referencia a Normativa en materia de Accesibilidad derogada, lo que ha de subsanarse.

- El apartado 2 de la Disposición Transitoria Octava contiene errores en su redacción, que deberán subsanarse.

- En cuanto a las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación cabe hacer las siguientes consideraciones:

- Las ordenanzas de edificación de suelos procedentes de planeamiento de desarrollo aprobado que se incluyen contienen gran cantidad de errores, no encontrándose corregidas en algunos casos con las modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que han sido aprobadas posteriormente. Por tanto, se estima conveniente la eliminación de dichas ordenanzas del documento, debiendo indicarse únicamente que las condiciones de ordenación de dichos ámbitos serán las que establecieron los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados.

Únicamente habrán de mantenerse en el documento las ordenanzas de los sectores SURO cuya ordenación se ve modificada por el PGOU (SURO-1, SURO-2, SURO-3 y SURO-4).

- Para el ámbito de suelo urbanizable ordenado SURO-1 «Vega del Jaque» se ha establecido un índice de edificabilidad neta en las parcelas unifamiliares cuya aplicación conllevaría el incumplimiento de la edificabilidad máxima permitida para el sector. En concreto, se ha asignado para dicho uso un índice de 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>, lo que aplicado a los 117.729 m<sup>2</sup> de superficie neta de dicho uso daría lugar a un techo edificable de 35.318 m<sup>2</sup>t, sobrepasando considerablemente los 17.676 m<sup>2</sup>t de para dicho uso se establecen como máximos en la ficha del sector.

- Ha de eliminarse el uso religioso de entre los usos permitidos para la parcela de equipamiento público social en las ordenanzas del SURO-1 «Vega del Jaque», por no tratarse éste de un uso dotacional público.

- Para el SURO-2 «Jaralillos Sector A Las Rocas» han de definirse las ordenanzas de aplicación a las parcelas destinadas a los usos comercial, equipamiento público y equipamiento privado.

- En cuanto a las ordenanzas establecidas para el sector SURO-3 «Capanes Norte» cabe hacer las siguientes consideraciones:

- En la ordenanza de «equipamiento deportivo», dado que se ubica en una parcela pública, habrán de restringirse los usos permitidos a los que sean públicos (eliminar campo de golf).

- En la ordenanza de «equipamiento social-comercial» han de modificarse el régimen de usos permitido, de forma que quede claro que únicamente se permitirán usos públicos (la mayor parte de los usos que se indican son privados).

En el cuadro 7 del art. 83 se ha definido una longitud para las plazas de aparcamiento destinadas a automóviles pequeños (4 metros) que incumple la dimensión mínima establecida en el Reglamento de Planeamiento (4,5 metros). Asimismo, las dimensiones establecidas para automóvil para discapacitados en dicho cuadro no cumplen con la necesidad de prever la zona de transferencia que se establece en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero.

## GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Según el art. 10.3 de la LOUA los PGOU contienen las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural y, según el art. 19.1.a).3<sup>a</sup>, en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del PGOU sobre las previsiones de programación y gestión de la ordenación estructural, contendrán un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del

impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios. La legislación estatal también se pronuncia sobre la necesidad de incorporar una memoria de sostenibilidad económica, en concreto, el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, donde se establece la obligatoriedad de la inclusión de la memoria de sostenibilidad económica en todos los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística.

A tales efectos el Plan incluye el Libro IV «Memoria de Sostenibilidad Económica», que contiene la valoración del importe de las actuaciones de carácter estructural referidas a las infraestructuras básicas, a la red viaria y a las dotaciones, así como la distribución de sus costes entre los distintos agentes que intervienen en la ejecución del Plan: iniciativa privada, Ayuntamiento, Endesa y otros. Se prevén unos costos totales de 150.184.404 €.

El Libro IV «Memoria de Sostenibilidad Económica», contiene también la programación de las distintas actuaciones en suelo urbano y urbanizable (sectorizado y ordenado), así como de los sistemas generales que se proponen en el PGOU, estableciéndose en dos cuatrienios.

No obstante lo anterior, el contenido de la Memoria de Sostenibilidad Económica del PGOU no se ajusta al contenido mínimo exigido en el art. 19.1.a).3ª, al no incluirse justificación alguna sobre la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como tampoco se ha analizado el impacto que tendrán en la Hacienda Local el mantenimiento de las infraestructuras previstas y prestación de los servicios necesarios.

Por otra parte, el punto 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece para «la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística», la obligación de la elaboración de una «memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación» que deberá contener, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de

infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.».

Esta memoria de viabilidad económica para las actuaciones en suelo urbano es distinta, por lo tanto, al informe o memoria de sostenibilidad económica que deben incluir todos los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística (no sólo las actuaciones sobre el medio urbano) que se describe en el punto 4 del mismo artículo del Real Decreto Legislativo 7/2015.

El PGOU no contiene ninguna referencia relativa a la memoria de viabilidad económica. Por lo tanto, se considera que, conforme a lo establecido en el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el PGOU deberá incorporar la memoria de viabilidad económica de todas y cada una de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística.

Además de lo anterior, se deberá tener en cuenta en cada caso que:

- No será necesario incorporar esta memoria de viabilidad económica en las actuaciones de transformación urbanística con ordenación detallada completa definitivamente aprobada y vigente con anterioridad a la aprobación del nuevo Plan General, siempre que no se introduzcan modificaciones, por tratarse de ámbitos de planeamiento incorporado y no de propuestas del Plan.

- En las actuaciones en suelo urbano cuya ordenación detallada se remite a planeamiento de desarrollo el nivel de detalle de la memoria de viabilidad económica será el acorde a las determinaciones sobre ordenación y ejecución que el Plan General recoge sobre las mismas, concretándose ésta convenientemente en el planeamiento de desarrollo.

Consideraciones a este apartado:

- La Memoria de Sostenibilidad Económica del PGOU se deberá completar de forma que alcance el contenido mínimo exigido en el art. 19.3 de la LOUA, incluyendo lo siguiente:

- Justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento.

- Análisis del impacto que tendrán en la Hacienda Local el mantenimiento de las infraestructuras previstas, así como la prestación de los servicios necesarios.

- Se deberá incorporar la memoria de viabilidad económica de todas y cada una de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, conforme a lo establecido en el punto 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Han de establecerse para las Actuaciones Singulares la programación de la ejecución y gestión de dichas actuaciones.

- Existen errores en las cuantías económicas que se indican en el apartado 13 de la Memoria, ya que, la suma de las cantidades asignadas a cada uno de los agentes implicados no da como resultado los 150.184.404 € que se indican como coste total en dicho apartado.

Vistos los informes emitidos, y de conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga y con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común

de las Administraciones Públicas; la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

#### A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el documento aprobado provisionalmente el 06/07/2018 por el Pleno del Ayuntamiento de Benahavís, suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado A) y supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado B) de este punto:

A) Determinaciones suspendidas por deficiencias sustanciales a subsanar:

- Por deficiencias sustanciales en materia urbanística.

Respecto a los límites del término municipal propuestos.

Las determinaciones urbanísticas que establece el PGOU sobre los suelos colindantes con los términos municipales de Istán, Marbella y Estepona por las siguientes consideraciones:

- En la parte que colinda con el término municipal de Marbella, se deberá ajustar la línea límite del término municipal a la recogida en la Orden de 22 de octubre de 2018, de la Consejería de la Presidencia, Administración Local y Memoria Democrática (BOJA núm. 208, de 26/10/2018). En consecuencia:

- Se deberán eliminar las determinaciones propuestas por el Plan sobre suelos que excedan del límite del término municipal contenido en la referida Orden, por exceder del ámbito territorial en el que el Ayuntamiento ejerce sus competencias.

- Se deberá establecer la ordenación urbanística de los suelos que, estando dentro de los límites del término municipal conforme a la línea definida por la Orden, no se han ordenado.

- En la parte que colinda con los términos municipales de Istán y Estepona, se deberá ajustar la línea límite del término municipal a la que deba considerarse como oficial:

- Respecto a a Istán, se deberán eliminar las determinaciones propuestas por el Plan sobre los suelos que exceden del límite establecido en el propio plan, por exceder del ámbito territorial en el que el Ayuntamiento ejerce sus competencias.

- Respecto a Estepona, se deberá establecer la ordenación urbanística de los suelos que, estando dentro de los límites del término municipal conforme a la cartografía oficial, no se han ordenado por considerarlos erróneamente el PGOU pertenecientes a otros términos municipales y se deberán eliminar las determinaciones propuestas por el Plan sobre sobre suelos que según la delimitación oficial pertenecen a Estepona.

Respecto a la clasificación y categorías del suelo propuesta.

Las siguientes determinaciones establecidas por el PGOU:

- La clasificación como urbanos de los terrenos correspondientes al Sistema General de Áreas Libres «El Cerrojo», por incumplir las condiciones que, para dicha clase se suelo, se establecen en el art. 45 de la LOUA.

- La categorización de los siguientes ámbitos como suelo urbano consolidado, por no reunir las condiciones para dicha categoría de suelo que se establecen en el art. 45 de la LOUA, las cuales han sido detalladas para cada ámbito en el apartado correspondiente del informe técnico del Servicio de Urbanismo:

- Sistema General de Áreas Libres «El Cerrojo».

- SUC «El Madroñal».

- SUC «Horno de la Miera».

- SUC «Guadaiza B».

- SUC «El Capitán».
- Parcela de Áreas Libres de 8.714 m<sup>2</sup> de superficie situada al oeste del ámbito «El Capitán» (y que se incluye en el ámbito denominado SUC «El Capitán»), clasificada por el PGOU vigente como suelo no urbanizable, e incluida en la parcela catastral con referencia 9316101UF1491N0001AD.
  - La consideración de los ámbitos SUNC-UE-C10 «La Pacheca Baja» y SUNC-UE-C13 «Antigua UE-3» como ámbitos de suelo urbano no consolidado del establecido en el art. 45.2.B.c), debiendo considerarse como actuaciones de reforma interior en base a lo establecido en el apartado correspondiente del informe técnico del Servicio de Urbanismo, así como en el art. 45.2.B.b) de la LOUA, y estableciendo las cesiones tanto dotacionales como de vivienda protegida que procedan.
  - La ordenación pormenorizada establecida para el sector SUNC-PA.2 «Puerto del Almendro» por remisión a un instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado, al no ser acorde dicha ordenación pormenorizada aprobada con los parámetros estructurales que se proponen en el PGOU.
  - El establecimiento del Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento de desarrollo para el Área de Reforma Interior denominada SUNC-UE C8 «Antigua UE-4», debiendo sustituirse éste, dadas sus dimensiones y en coherencia con la ordenación que se prevé para otros ámbitos del PGOU, por la figura de Plan Especial de Reforma Interior.

Respecto de los Sistemas Generales previstos.

- La clasificación como suelo no urbanizable de los sistemas generales de equipamiento SGE-1 y SGE-2, destinados a la creación de un parque de bomberos y un gran centro asistencial- sanitario, ya que tanto por las características de las actuaciones a albergar como por su total integración en la trama de suelo urbano o urbanizable del municipio, puede afirmarse que, una vez urbanizados dichos suelos, éstos adquirirán la condición de urbanos, teniendo en cuenta el carácter reglado de dicha clase de suelo.

Respecto de las Normas Urbanísticas propuestas.

- Los siguientes apartados o artículos del Libro III Normas Urbanísticas y Generales de Protección:
  - El último párrafo del apartado 6 del artículo 10, conforme a lo establecido por el artículo 10.1.A.c) de la LOUA.
  - El establecimiento del uso de «reserva de suelo para vivienda dotacional pública» de entre los usos permitidos para los sistemas generales en el apartado 3 del artículo 25, por las razones expuestas en el apartado correspondiente informe técnico del Servicio de Urbanismo.
  - Los apartados 1.c del artículo 42, 5 del artículo 45 y 6 del artículo 46, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.d de la LOUA y la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la LOUA, y en coherencia con los criterios establecidos en el apartado 3 de la Instrucción 1/2012, de la DG de Urbanismo, en relación a la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012, de 30 de enero.
  - El apartado 1 del artículo 53, conforme a lo establecido en el art. 10.2.A.a) de la LOUA.
    - El apartado 4 del artículo 93, conforme a lo establecido en el art. 42.1 de la LOUA.
    - Los apartados 2.h) del artículo 102, 2.h) del artículo 103, 2.f) del artículo 104 y el punto noveno del apartado 2 del artículo 105, por permitir usos residenciales en suelo no urbanizable que no se ajustan a lo dispuesto en el art. 52.1.B.b) de la LOUA.
    - El artículo 103, por establecer un régimen de usos para los Espacios con Potencialidad Forestal que contiene contradicciones sustanciales, en base a lo expuesto en el apartado correspondiente del informe técnico del Servicio de Urbanismo.

- Los apartados 2, 3, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 23 del artículo 169, relativos a la clasificación de usos del PGOU, conforme a los motivos expuestos en el apartado correspondiente del informe técnico del Servicio de Urbanismo.

- Los párrafos segundo y cuarto del apartado 2 del artículo 202, así como el párrafo segundo del apartado 2 del artículo 203, relativos a las condiciones de uso en los espacios libres públicos, por las razones expuestas en el apartado correspondiente del informe técnico del Servicio de Urbanismo.

- El establecimiento del uso de «almacenes de maquinaria» de entre los usos permitidos para el sistema general viario en el apartado 2 del artículo 208, por no tratarse de un uso acorde con la naturaleza dotacional del suelo en el que se propone.

- El apartado 3 del artículo 249, relativo a la obligatoriedad de previsión de ascensores en edificios, por no ajustarse a lo establecido en el artículo 106 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

- El apartado 2 de la Disposición Transitoria Octava, por contener errores en su redacción que imposibilitan la interpretación de dicho apartado.

- Los siguientes apartados o artículos del Anexo II Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación:

- En el artículo 24, las ordenanzas de edificación que se recogen para los suelos procedentes de planeamiento de desarrollo aprobados y en los que el PGOU no innova la ordenación ya aprobada (todas excepto las establecidas para los ámbitos «Vega del Jaque», «Jaralillos Sector A Las Rocas», «Capanes Norte» y «Ampliación Puerto del Almendro I»), por haberse detectado errores en dichas ordenanzas, debiendo establecerse éstas únicamente por remisión a los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados.

- En las ordenanzas establecidas para el sector SURO-1 «Vega del Jaque» (página núm. 152), el índice de edificabilidad propuesto para la zona de viviendas unifamiliares, así como el apartado «usos permitidos» para el Equipamiento Social, conforme a las indicaciones realizadas en el apartado correspondiente del informe técnico del Servicio de Urbanismo.

- En las ordenanzas establecidas para el sector SURO-3 «Capanes Norte» (página núm. 194), el régimen de usos de los sistemas locales de equipamiento deportivo y equipamiento social/comercial, por permitir usos privados.

- En el cuadro 7 del artículo 83, las dimensiones mínimas que se establecen para los casos de «automóvil pequeño» y «automóvil para discapacitados», por incumplir con las dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y en la Orden VIV/561/1010, de 1 de febrero, respectivamente.

- Por deficiencias sustanciales en materia de protección ambiental.

- El sector SURS-9 La Romera, por carecer de suelos vacantes en los que poder materializar el aprovechamiento urbanístico asignado, al deber calificarse prácticamente la totalidad de la superficie del sector como Áreas Libres, por encontrarse afectado por vaguadas y cabeceras de arroyos, zonas con pendientes superiores al 35%, riesgo alto de erosión, cercanía al LIC «Río Guadalmanza» y buena representación de vegetación arbórea autóctona, conforme al plano 47 de afecciones ambientales del PGOU.

- Por deficiencias sustanciales en materia de vivienda.

- La ordenación pormenorizada prevista para el sector SURO-2 «Jaralillos Sector A Las Rocas», por incumplimiento del art. 18.3.c) de la LOUA, relativo a la necesidad de especificar los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas contenidas en dicho sector, los cuales habrían de contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.

B) Deficiencias a subsanar, y por las que queda supeditado su registro y publicación en tanto en cuanto no se subsanen, son las detalladas en el apartado «F.2-

SUBSANACIONES» del informe técnico del Servicio de Urbanismo de fecha 13/11/2018. Se deberá aportar un Texto Refundido donde se incorporen todas las subsanaciones.

2.º Notificar el acuerdo al Excelentísimo Ayuntamiento de Benahavís, y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

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

II. Contra las determinaciones suspendidas recogidas en el apartado 1.A) del acuerdo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de la Ley 29/1998 de 13 julio, reguladora de la Jurisdicción contencioso administrativa para los litigios entre Administraciones Publicas, que no agotan la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación o publicación, ante el órgano que dicto el acto que se impugna o ante el titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, órgano competente para resolver, de conformidad con los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 20.4 del Decreto 36/2014 de 11 de febrero.

El Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, Vicepresidente 3.º de la CTOTU.

### ANEXO III

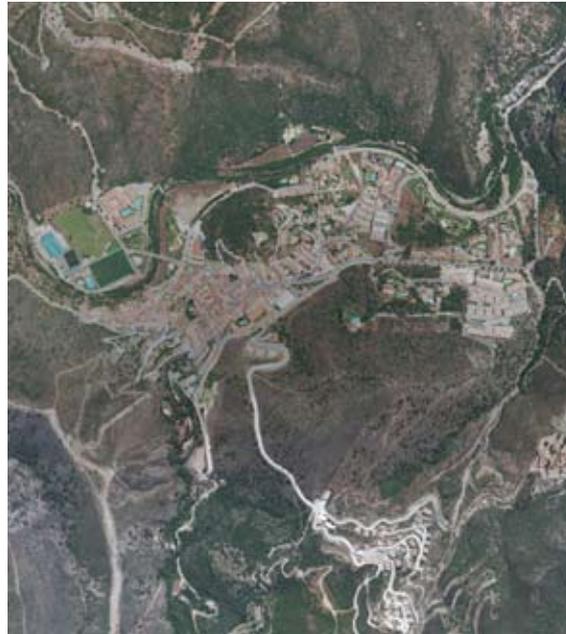
#### NORMAS URBANÍSTICAS-ORDENANZAS MUNICIPALES Y FICHAS URBANÍSTICAS

- Normas Urbanísticas
- Ordenanzas municipales
- «Sigue imagen» Fichas urbanísticas.

Málaga, 27 de noviembre de 2019.- La Delegada, Carmen Casero Navarro.

### REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAIVIS

TEXTO REFUNDIDO 2019



### ANEXO I FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASCO URBANO CON

PLANEAMIENTO APROBADO



REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVÍS

<b>EQUIPO REDACTOR</b>	
<b>EQUIPO REDACTOR DE LA REVISIÓN</b>	<b>TURISMO Y PLANIFICACIÓN COSTA DEL SOL SLU</b>
ARQUITECTO DIRECTOR	ANTONIO M. FERNÁNDEZ BORDÉS
ARQUITECTO COLABORADOR	FRANCISCO DE ASÍS PANCHÓN MARTOS
GEÓGRAFOS	LAURA CALVO DELGADO JOSÉ MANUEL GARCÍA MESA
ECONOMISTAS	LOURDES NAVARRETE OTERO
DELINEANTES INFORMÁTICOS	GABRIEL MONTAÑEZ CABELLO
MAQUETACIÓN	TURISMO Y PLANIFICACIÓN SLU
COLABORADORES PUNTUALES	ANA GUIRADO JAIME, ECONOMISTA
<b>OFICINA MUNICIPAL DE LA REVISIÓN</b>	<b>AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS</b>
COORDINADOR DEL PGOU	JAVIER SAINZ GUTIÉRREZ
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL	FRANCISCO RAMOS GARCÍA
SECRETARIO GENERAL	JUAN CARLOS CALVO ROJAS
ARQUITECTO TÉCNICO	SERGIO PUROY ITRALZO
ASESORES JURÍDICOS	SUSANA HARAUETE GONZÁLEZ
INFORMÁTICO	FRANCISCO CANDIDAD DE LOS RÍOS
<b>EQUIPO DE COLABORADORES EXTERNOS</b>	
TALLER DE INVESTIGACIONES ARQUEOLÓGICAS, S.L.	
FERRÁNDEZ 48. G.I.A. S.L.	
CARMEN CARVAJAL GUTIÉRREZ. GEÓGRAFA U.M.A.	
ENRIQUE NAVARRO JURADO. GEÓGRAFO U.M.A.	
JOSÉ ACOSTA MUÑOZ. INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.	

REVISIÓN – ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL  
MUNICIPIO DE BENAHAVÍS  
2018

INDICE GENERAL

LIBROS

**LIBRO I. INFORMACIÓN SECTORIAL. ANÁLISIS TERRITORIALES Y URBANOS.**

PARTE I. CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. ESTUDIOS SOBRE EL MEDIO FÍSICO- MEDIO BIÓTICO.

PARTE II. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO. ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. INCIDENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

**LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

**LIBRO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN.**

**LIBRO IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

**LIBRO V. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

VOLUMEN I. MEMORIA.  
VOLUMEN II. ANEXOS.  
VOLUMEN III. FICHAS DE VALORACIÓN DE EFECTOS.  
VOLUMEN IV. PLANOS.

**LIBRO VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

**LIBRO VII. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.**

**LIBRO VIII. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN.**

ANEXOS

**ANEXO I. FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.**

**ANEXO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.**

**ANEXO III. INFORME ARQUEOLÓGICO.**

**ANEXO IV. ANÁLISIS DE RIESGO AMBIENTAL.**

**ANEXO V. ESTUDIOS PREVIOS DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ÁMBITO TERRITORIAL. ANÁLISIS DE COSTES. ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA A ÉL.**

VOLUMEN I. MEMORIA.  
VOLUMEN II. PLANOS.

**ANEXO VI. ESTUDIO DE POBLACIÓN REAL. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.**

**ANEXO VII. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.**

**ANEXO VIII. ESTUDIO DE VEGETACIÓN NATURAL.**

REVISIÓN-ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS

ANEXOS  
ANEXO I  
FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

### ÍNDICE DE FICHAS

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SUNC-PA1 ANTIGUA UE-6  
SUNC-PA2 PUERTO DEL ALMENDRO

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-UE-C1 LA CORONILLA ALTA I.  
SUNC-UE-C2 LA CORONILLA ALTA II.  
SUNC-UE-C3 EL BANCAL II.  
SUNC-UE-C4 LA PACHECA II.  
SUNC-UE-C5 LA PACHECA ALTA  
SUNC-UE-C6 LA PACHECA V  
SUNC-UE-C7 EL BANCAL I  
SUNC-UE-C8 ANTIGUA UE4  
SUNC-UE-C9 LA CORONILLA ALTA III  
SUNC-UE-C10 LA PACHECA BAJA  
SUNC-UE-C11 ANTIGUA UE7  
SUNC-UE-C12 LA CORONILLA ALTA IV  
SUNC-UE-C13 ANTIGUA UE3  
SUNC-1 AMPLIACIÓN EL HERRERO II  
SUNC-2 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL II  
SUNC-3 A. HORNO DE LA MIERA B  
SUNC-4 A. HORNO DE LA MIERA A  
SUNC-5 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL III  
SUNC-6 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SURO-PA1 MONTEMAYOR BAJO  
SURO-PA2 REAL DE LA QUINTA  
SURO-PA3 LA PALTA  
SURO-PA4 MONTEMAYOR ALTO  
SURO-PA5 LA ALQUERIA  
SURO-PA6 LA ALBORADA  
SURO-PA7 AMPLIACIÓN CERRO ARTOLA A  
SURO-PA8 CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURO-PA9 LA COJA

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SURO-1 VEGA DEL JAQUE  
SURO-2 JARALILLOS SECTOR A LAS ROCAS.  
SURO-3 CAPANES NORTE  
SURO-4 AMPLIACIÓN PUERTO DEL ALMENDRO I

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL

SURS-C1 LA PACHECA IV  
SURS-C2 LA PACHECA III  
SURS-C3 EL RISCO  
SURS-C4 LA TORRE  
SURS-C5 LA FUENTE  
SURS-C6 LA PACHECA I  
SURS-C7 LA PACHECA V  
SURS-C8 LA PACHECA VI  
SURS-C9 MARGINAL  
SURS-1 MONTENAYOR NORTE  
SURS-2 LA TOMA  
SURS-3 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL II  
SURS-4 BRIJAN I  
SURS-5 BRIJAN II  
SURS-6 LA ALQUERIA II  
SURS-7 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE A  
SURS-8 HORNACINOS  
SURS-9 LA ROMERA  
SURS-10 ATALAYA HILL CLUB  
SURS-11 ALTOS DE LA ALQUERIA II  
SURS-12 ARTOLA  
SURS-13 CASABLANCA  
SURS-14 BEJARANCO  
SURS-15 CAMPANILLAS  
SURS-16 EL CHOPO I  
SURS-18 EL ACEBUQUE  
SURS-20 MONTMELIAN NORTE  
SURS-23 ARTOLA I  
SURS-24 ARTOLA II  
SURS-26 ALTOS DE LA ALQUERIA III  
SURS-27 ALTOS DE LA ALQUERIA II

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TERCIARIO

SURS-C9 EMPRESARIAL-COMERCIAL  
SURS-17 EMPRESARIAL  
SURS-19 EL CHOPO II  
SURS-21 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE B  
SURS-22 INDUSTRIAL  
SURS-25 EMPRESARIAL LA QUINTA

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TURISTICO

SURS-CG1 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURS-CG2 BRJAN I

### ACTUACIONES AISLADAS EN EL CASCO URBANO

### ACTUACIONES SINGULARES EN EL CASCO URBANO

### SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES LA CORONILLA

ANEXO I FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANEAMIENTO APROBADO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS																
SINCEPAL ANTIGUA UE 6		ORDENACIÓN FORTIFICADA PRECEPTIVA																
SUELO URBANO		ANTIGUA UE-6																
IDENTIFICACION	DE NOMINACION	AREA DE REPARTO	AR.65UNC															
CLASIFICACION	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO (ordenado con planeamiento de desarrollo probado)																
	CATEGORIA																	
ORDENACION ESTRUCTURAL																		
PLANEAMIENTO	USO GLOBAL	RESIDENCIAL																
	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /ha)	0.37	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M2)															
	VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL VIVIENDA	NÚMERO DE VIVIENDAS															
	SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	EQUIPAMIENTO PÚBLICO (M2)	SERVIDORES EXTERNOS (M2)															
	OTROS																	
SISTEMA DE ACTUACION																		
GESTION	COMPRENSION		PROGRAMACION															
	<table border="1"> <tr> <td>A.MEDIOS URBANOS</td> <td>USO GLOBAL URBANO</td> <td>AMBIENTE TOTAL(UA)</td> <td>REGLAMENTO URBANO</td> <td>SECCION DE MANEJO DE SUELOS URBANOS</td> </tr> <tr> <td>CESION AYUNT.(UA)</td> <td>USO GLOBAL URBANO</td> <td>Defic-provechimiento (UA)</td> <td>USO GLOBAL URBANO</td> <td>SECCION DE MANEJO DE SUELOS URBANOS</td> </tr> <tr> <td>COSTE PROGRAMACION</td> <td>USO GLOBAL URBANO</td> <td>USO GLOBAL URBANO</td> <td>USO GLOBAL URBANO</td> <td>SECCION DE MANEJO DE SUELOS URBANOS</td> </tr> </table>			A.MEDIOS URBANOS	USO GLOBAL URBANO	AMBIENTE TOTAL(UA)	REGLAMENTO URBANO	SECCION DE MANEJO DE SUELOS URBANOS	CESION AYUNT.(UA)	USO GLOBAL URBANO	Defic-provechimiento (UA)	USO GLOBAL URBANO	SECCION DE MANEJO DE SUELOS URBANOS	COSTE PROGRAMACION	USO GLOBAL URBANO	USO GLOBAL URBANO	USO GLOBAL URBANO	SECCION DE MANEJO DE SUELOS URBANOS
	A.MEDIOS URBANOS	USO GLOBAL URBANO	AMBIENTE TOTAL(UA)	REGLAMENTO URBANO	SECCION DE MANEJO DE SUELOS URBANOS													
	CESION AYUNT.(UA)	USO GLOBAL URBANO	Defic-provechimiento (UA)	USO GLOBAL URBANO	SECCION DE MANEJO DE SUELOS URBANOS													
	COSTE PROGRAMACION	USO GLOBAL URBANO	USO GLOBAL URBANO	USO GLOBAL URBANO	SECCION DE MANEJO DE SUELOS URBANOS													
USO Y TIPOLOGIA			APROVECHAMIENTO POTENCIAL TIPOLOGIA ZONA															
INTERNAS		SECCION DE MANEJO DE SUELOS URBANOS																
EXTERNAS		SECCION DE MANEJO DE SUELOS URBANOS																
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.</b>																		
<p>Se presentarán a trámite los expedientes que se detallan a continuación, motivados por las razones expuestas legislativas de carácter ambiental. Si dichos expedientes motivaran aquellas las medidas correctoras necesarias que en caso de las modificaciones. Los expedientes de carácter ambiental incorporarán en los obligaciones y plazos de ejecución de las medidas que ordenen:</p> <p><b>AFECION DE CALICE PUBLICO-Afccion Benalíu.</b> Como Guadalupe de correspondencia con planes de ordenación (I-OPTI).</p> <p>Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el sector y pueda tener afectación y cause, se presentará informe de la Administración Hidráulica Andaluza.</p> <p><b>Urbanización Comarcal 105.</b> Se <b>incorpora a la categoría de zonas urbanas edificadas</b> el lote 105 del sector de urbanización (I-OPTI) de fecha 15 de agosto de 2019 de acuerdo con el artículo 21.1. del Decreto 386/2010 de 9 de diciembre, de actualización de Plan de Gestión Integrada de la Ciudad Ambiental, modificados por el Decreto 386/2010 de 9 de agosto y Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de actualización de Plan de Gestión Integrada de la Ciudad Ambiental.</p> <p>Para el desarrollo urbanístico del lote será necesario la realización de un estudio técnico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del POGU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.</p> <p>Antes de observar medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de Edificación, deberá disponer de Plan de Autoprotección de Incendios.</p>																		

OTROS DETERMINACIONES

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.**

Se presentarán a trámite los expedientes que se detallan a continuación, motivados por las razones expuestas legislativas de carácter ambiental. Si dichos expedientes motivaran aquellas las medidas correctoras necesarias que en caso de las modificaciones. Los expedientes de carácter ambiental incorporarán en los obligaciones y plazos de ejecución de las medidas que ordenen:

**AFECION DE CALICE PUBLICO-Afccion Benalíu.** Como Guadalupe de correspondencia con planes de ordenación (I-OPTI).

Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el sector y pueda tener afectación y cause, se presentará informe de la Administración Hidráulica Andaluza.

**Urbanización Comarcal 105.** Se **incorpora a la categoría de zonas urbanas edificadas** el lote 105 del sector de urbanización (I-OPTI) de fecha 15 de agosto de 2019 de acuerdo con el artículo 21.1. del Decreto 386/2010 de 9 de diciembre, de actualización de Plan de Gestión Integrada de la Ciudad Ambiental, modificados por el Decreto 386/2010 de 9 de agosto y Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de actualización de Plan de Gestión Integrada de la Ciudad Ambiental.

Para el desarrollo urbanístico del lote será necesario la realización de un estudio técnico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del POGU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.

Antes de observar medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de Edificación, deberá disponer de Plan de Autoprotección de Incendios.

(I) Lote que es objeto de planeamiento de desarrollo con las siguientes topologías: Residencial, Urbana, Industrial y deportiva, y (II), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (11), (12), (13), (14), (15), (16), (17), (18), (19), (20), (21), (22), (23) y otros usos como en su caso.

RE: Proyecto de Urbanización

RE: Proyecto de Urbanización

RE: Proyecto de Urbanización



ORDENACION FORTIFICADA POTESTATIVA

SECCION DE MANEJO DE SUELOS URBANOS

APROVECHAMIENTO POTENCIAL TIPOLOGIA ZONA

USO Y TIPOLOGIA

INTERNAS

EXTERNAS

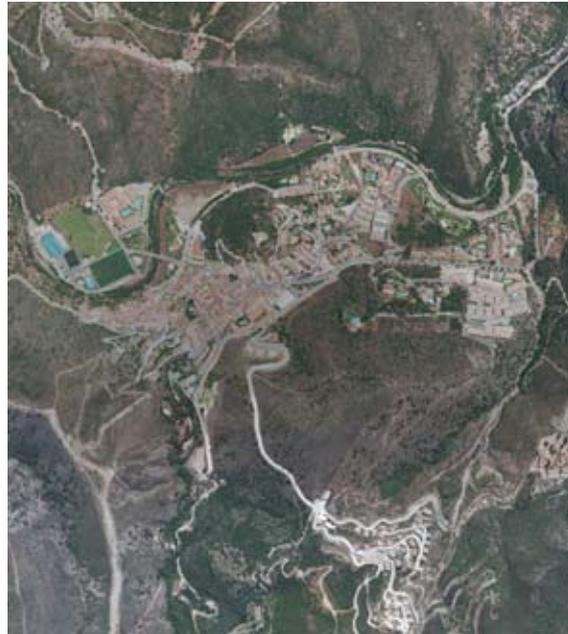


Table with multiple columns: DENOMINACIÓN, CLASIFICACIÓN, PLANTEAMIENTO, SISTEMAS DE ACTUACIÓN, GESTIÓN, OTROS DETERMINACIONES. Includes details for 'PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS' and 'ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA' for 'PUERTO DEL ALMENDRO'.



### REVISION-ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE BENAHAIVIS

TEXTO REFUNDIDO 2019



### ANEXO I FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASCO URBANO



REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVÍS  
TEXTO REFUNDIDO

EQUIPO REDACTOR	
<b>EQUIPO REDACTOR DE LA REVISIÓN</b>	<b>TURISMO Y PLANIFICACIÓN COSTA DEL SOL SLU</b>
ARQUITECTO DIRECTOR	ANTONIO M. FERNÁNDEZ BORBÉS
ARQUITECTO COLABORADOR	FRANCISCO DE ASÍS PANCIÓN MARTOS
GEÓGRAFOS	LAURA CALVO DELGADO
ECONOMISTAS	JOSÉ MANUEL GARCÍA MESA LOURDES NAVARRETE OTERO
DELINEANTES	GABRIEL MONTAÑEZ CABELLO
MAQUETACIÓN	TURISMO Y PLANIFICACIÓN SLU
COLABORADORES PUNTUALES	ANA GUTRADO JAIME. ECONOMISTA
COORDINADOR DEL PGOU	JAVIER SAINZ GUTIÉRREZ
<b>OFICINA MUNICIPAL DE LA REVISIÓN</b>	<b>AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS</b>
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL	FRANCISCO RAMOS GARCÍA
SECRETARIO GENERAL	JUAN CARLOS CALVO ROJAS
ARQUITECTO TÉCNICO	SERGIO PUJROY IRATZOZ
ASESORES JURÍDICOS	SUSANA HARAUETE GONZÁLEZ
INFORMÁTICO	FRANCISCO CARDAD DE LOS RÍOS
<b>EQUIPO DE COLABORADORES EXTERNOS</b>	<b>EQUIPO DE COLABORADORES EXTERNOS</b>
TALLER DE INVESTIGACIONES ARQUEOLÓGICAS, S.L.	
FERRÁNDOZ 48. G.I.A. S.L.	
CARMEN CARVAJAL GUTIÉRREZ. GEÓGRAFA U.M.A.	
ENRIQUE NAVARRO JURADO. GEÓGRAFO U.M.A.	
JOSÉ ACOSTA MUÑOZ. INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.	
OTITECHA MARBELLA S.L.	

REVISIÓN – ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL  
MUNICIPIO DE BENAHAVÍS  
TEXTO REFUNDIDO

INDICE GENERAL

LIBROS

LIBRO I. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

VOLUMEN I. CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. ESTUDIOS SOBRE EL MEDIO FÍSICO- MEDIO BIÓTICO.

VOLUMEN II. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO. ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. INCIDENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

LIBRO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN.

LIBRO IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

LIBRO V. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

LIBRO VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

LIBRO VII. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

LIBRO VIII. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN.

ANEXOS

ANEXO I. FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.

ANEXO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

ANEXO III. INFORME ARQUEOLÓGICO.

ANEXO IV. ANÁLISIS DE RIESGO AMBIENTAL.

ANEXO V. ESTUDIOS PREVIOS DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ÁMBITO TERRITORIAL. ANÁLISIS DE COSTES. ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

VOLUMEN I. MEMORIA.  
VOLUMEN II. PLANOS.

ANEXO VI. ESTUDIO DE POBLACIÓN REAL. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.

ANEXO VII. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

ANEXO VIII. ESTUDIO DE VEGETACIÓN NATURAL.

### ÍNDICE DE FICHAS

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SUNC-PA1 ANTIGUA UE-6  
SUNC-PA2 PUERTO DEL ALMENDRO

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-UE-C1 LA CORONILLA ALTA I.  
SUNC-UE-C2 LA CORONILLA ALTA II.  
SUNC-UE-C3 EL BANCAL II.  
SUNC-UE-C4 LA PACHECA II.  
SUNC-UE-C5 LA PACHECA ALTA  
SUNC-UE-C6 LA PACHECA V  
SUNC-UE-C7 EL BANCAL I  
SUNC-UE-C8 ANTIGUA UE4  
SUNC-UE-C9 LA CORONILLA ALTA III  
SUNC-UE-C10 LA PACHECA BAJA  
SUNC-UE-C11 ANTIGUA UE7  
SUNC-UE-C12 LA CORONILLA ALTA IV  
SUNC-UE-C13 ANTIGUA UE3  
SUNC-1 AMPLIACIÓN EL HERRERO II  
SUNC-2 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL II  
SUNC-3 A. HORNO DE LA MIERA B  
SUNC-4 A. HORNO DE LA MIERA A  
SUNC-5 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL III  
SUNC-6 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SURO-PA1 MONTEMAYOR BAJO  
SURO-PA2 REAL DE LA QUINTA  
SURO-PA3 LA PALTA  
SURO-PA4 MONTEMAYOR ALTO  
SURO-PA5 LA ALQUERIA  
SURO-PA6 LA ALBORADA  
SURO-PA7 AMPLIACION CERRO ARTOLA A  
SURO-PA8 CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURO-PA9 LA COJA

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SURO-1 VEGA DEL JAQUE  
SURO-2 JARALILLOS SECTOR A LAS ROCAS.  
SURO-3 CAPANES NORTE  
SURO-4 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO I

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL

SURS-C1 LA PACHECA IV  
SURS-C2 LA PACHECA III  
SURS-C3 EL RISCO  
SURS-C4 LA TORRE  
SURS-C5 LA FUENTE  
SURS-C6 LA PACHECA I  
SURS-C7 LA PACHECA II  
SURS-C8 LA PACHECA VI  
SURS-C9 MARCHAL  
SURS-1 MONTENAYOR NORTE  
SURS-2 LA TOMA  
SURS-3 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL II  
SURS-4 BRIJAN I  
SURS-5 BRIJAN II  
SURS-6 LA ALQUERIA II  
SURS-7 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE A  
SURS-8 HORNACINOS  
SURS-9 LA ROMERA  
SURS-10 ATALAYA HILL CLUB  
SURS-11 ALTOS DE LA ALQUERIA II  
SURS-12 ARTOLA  
SURS-13 CASABLANCA  
SURS-14 BEJARANCO  
SURS-15 CAMPANILLAS  
SURS-16 EL CHOPO I  
SURS-18 EL ACEBUQUE  
SURS-20 MONTMELIAN NORTE  
SURS-23 ARTOLA I  
SURS-24 ARTOLA II  
SURS-26 ALTOS DE LA ALQUERIA III  
SURS-27 ALTOS DE LA ALQUERIA II

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TERCIARIO

SURS-C9 EMPRESARIAL-COMERCIAL  
SURS-17 EMPRESARIAL  
SURS-19 EL CHOPO II  
SURS-21 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE B  
SURS-22 INDUSTRIAL  
SURS-25 EMPRESARIAL LA QUINTA

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TURISTICO

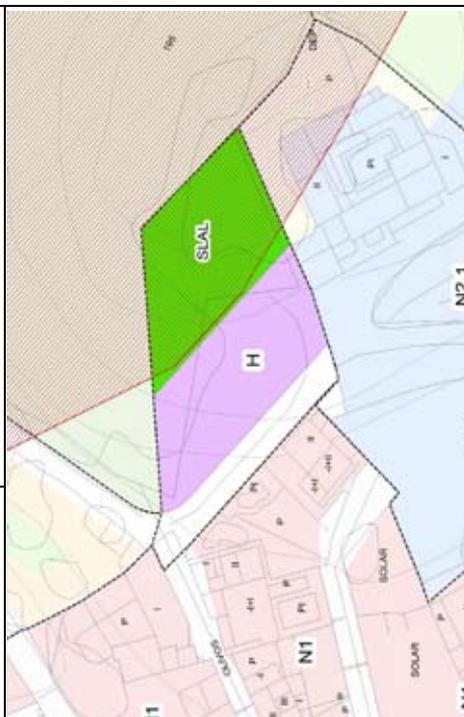
SURS-CG1 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURS-CG2 BRJAN I

### ACTUACIONES AISLADAS EN EL CASCO URBANO

### ACTUACIONES SINGULARES EN EL CASCO URBANO

### SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES LA CORONILLA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAIVIS		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS	
IDENTIFICACION		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASCO URBANO	
DENOMINACION		<b>LA CORONILLA ALTA I</b>	
CLASIFICACION		<p><b>ORDENACION PORMENCIONADA PRECEPTIVA</b></p> <p>Área de ámbito reducido que coincide con el antiguo U.E.2 del planeamiento general anterior. Se establece el espacio urbano y uso, permitiendo un mayor nivel de aprovechamiento parcelario. Fecha 19 de marzo de 2015. Cede un total de 317 m<sup>2</sup> de parcela para abastecimiento de aguas frías. Que suponen un 45% del sector. Para mejorar de edificación las cotas más altas y con peor pendiente del ámbito. Este área libre complementará el Sistema General de Áreas Libres de la Coruña de Benaivis. La parcela de 317 m<sup>2</sup> tiene una superficie de 17.76 ha UUA. La parcela de 317 m<sup>2</sup> tiene una superficie de 17.76 ha UUA. Deberá someterse a autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los mismos para abastecimiento del área. Se deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos y Administración competente a sus respectivas áreas de abastecimiento establecidas por este PCGU.</p>	
PLANEAMIENTO		<p><b>DE ELEGICION DE LA URBANIZACION</b></p> <p>Transmisión Proyecto de Urbanización conforme a las determinaciones de su instrumento de planeamiento. Deberá operarse la medida de optimización de la red de abastecimiento con el objetivo de abarcar de demanda de recursos hídricos exigidos en normativa para los nuevos croquis.</p>	
PROTECCIONES Y CRITERIOS		<p><b>DE ELEGICION DE LA URBANIZACION</b></p> <p>Deberá tener en cuenta la Urbanística de Conservación</p>	
PROGRAMACION		<p><b>DE ELEGICION DE LA URBANIZACION</b></p> <p>Presentar Proyecto de Información y realizar última referencia de regulaciones autonómicas, conforme al Estudio de Impacto Ambiental del planeamiento PCGU.</p>	
GESTION		<p><b>DE ELEGICION DE LA URBANIZACION</b></p> <p>Las determinaciones de la ordenación pormencionada por este establecidas en esta ficha serán de carácter vinculante</p>	
OTRAS DETERMINACIONES		<p><b>DE ELEGICION DE LA URBANIZACION</b></p> <p>Las determinaciones de la ordenación pormencionada por este establecidas en esta ficha serán de carácter vinculante</p>	
IDENTIFICACION		<p><b>AREA DE REPARTO</b></p> <p>AR-1-SUNC</p>	
PLANEAMIENTO		<p><b>CATEGORIA</b></p> <p>NO CONSOLIDADO (Área de Reformas Interiores)</p>	
PROTECCIONES Y CRITERIOS		<p><b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b></p>	
PROGRAMACION		<p><b>TIPOLOGIA</b></p> <p>1.620</p>	
GESTION		<p><b>TIPOLOGIA</b></p> <p>0.79</p>	
OTRAS DETERMINACIONES		<p><b>TIPOLOGIA</b></p> <p>0.79</p>	
IDENTIFICACION		<p><b>AREA DE REPARTO</b></p> <p>AR-1-SUNC</p>	
PLANEAMIENTO		<p><b>CATEGORIA</b></p> <p>NO CONSOLIDADO (Área de Reformas Interiores)</p>	
PROTECCIONES Y CRITERIOS		<p><b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b></p>	
PROGRAMACION		<p><b>TIPOLOGIA</b></p> <p>1.620</p>	
GESTION		<p><b>TIPOLOGIA</b></p> <p>0.79</p>	
OTRAS DETERMINACIONES		<p><b>TIPOLOGIA</b></p> <p>0.79</p>	
IDENTIFICACION		<p><b>AREA DE REPARTO</b></p> <p>AR-1-SUNC</p>	
PLANEAMIENTO		<p><b>CATEGORIA</b></p> <p>NO CONSOLIDADO (Área de Reformas Interiores)</p>	
PROTECCIONES Y CRITERIOS		<p><b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b></p>	
PROGRAMACION		<p><b>TIPOLOGIA</b></p> <p>1.620</p>	
GESTION		<p><b>TIPOLOGIA</b></p> <p>0.79</p>	
OTRAS DETERMINACIONES		<p><b>TIPOLOGIA</b></p> <p>0.79</p>	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAIVIS			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASO URBANO		ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASO URBANO		LA CORONILLA ALTA II	
<b>DENOMINACIÓN</b>	SUNQUE CLA CORONILLA ALTA II	<b>ÁREA DE REPARTO</b>	AR-25LUC
<b>CLASIFICACIÓN</b>	SUELO URBANO	<b>CATEGORÍA</b>	NO CONSOLIDADO (Área de Reforma Interior)
<b>IDENTIFICACION</b>	<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>		
<b>PLANEAMIENTO</b>	<b>USO GLOBAL</b>	<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>	<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>
	RESIDENCIAL		
	0,17		
<b>VIVIENDAS</b>	<b>DENSIDAD GLOBAL VIVIENDA</b>	<b>TECHO MÁXIMO EFICAZ (M<sup>2</sup>/I)</b>	<b>SUPERFICIE TOTAL EFICAZ (M<sup>2</sup>)</b>
	8		400
<b>SISTEMAS LOCALES Y GENERALES</b>	<b>EQUIPAMIENTO PÚBLICO (M<sup>2</sup>/B)</b>	<b>EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL (M<sup>2</sup>/I)</b>	<b>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (M<sup>2</sup>/B)</b>
	1.331		2
<b>OBJETO</b>	<b>SESION Y EJECUCIÓN DE SUELOS DOTACIONALES</b>	<b>INDICATIVA</b>	<b>SECTORIZADO</b>
	COMPENSACION		
<b>SISTEMA DE ACTIVACION</b>	<b>ALICUITO TOTAL</b>	<b>ANOTACIONEM SUJETIVO (UA)</b>	<b>432</b>
	0,2070	480	
<b>APROVECHAMIENTOS (UA)</b>	<b>CESEAN (M<sup>2</sup>/I)</b>	<b>APROVECHAMIENTO (UA)</b>	<b>0</b>
	48	0	
	<b>COEF. DE PONDERACION (UA/M<sup>2</sup>)</b>	<b>COEF. DE PONDERACION (ZONIFICADA)</b>	<b>APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)</b>
	4,00	1,5	480
<b>CARGAS DE URBANIZACION</b>	<b>INTERNAS</b>	Las cargas de la zona	
	<b>EXTERNAS</b>		
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>	<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACIÓN DE ÁREAS AFECTADAS DE PROTECCIÓN, SERVIDUMBRE Y/O AFECTACIÓN SECTORIAL QUE SE OBSERVARÁN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.</b>		
<p>Deberá observarse medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de Edificación.</p> <p>Deberá redactar y aprobar Plan de Prevención de Incendios y Plan de Autoprotección de Incendios.</p> <p>Para el desarrollo urbanístico del suelo será necesario la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estado de Señalización Acústica del ICOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.</p>			

(1) Las que establece el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial unifamiliar (aislada y aislada, N. 3.1, N. 3.2, U.A.S, U.A.C), para unifamiliar (dotada mediterránea, N. 2.1, N. 2.2) y otros usos como el turístico (residencial, N. 3.1, N. 3.2, U.A.S, U.A.C), para otros usos como el turístico (residencial, N. 3.1, N. 3.2, U.A.S, U.A.C) y otros usos como el turístico (residencial, N. 3.1, N. 3.2, U.A.S, U.A.C).

ICOU: Instituto de Estudios de Ordenación del Territorio y de la Urbanización de Andalucía

AR: Área de Reforma Interior

AD: Aprobación Definitiva

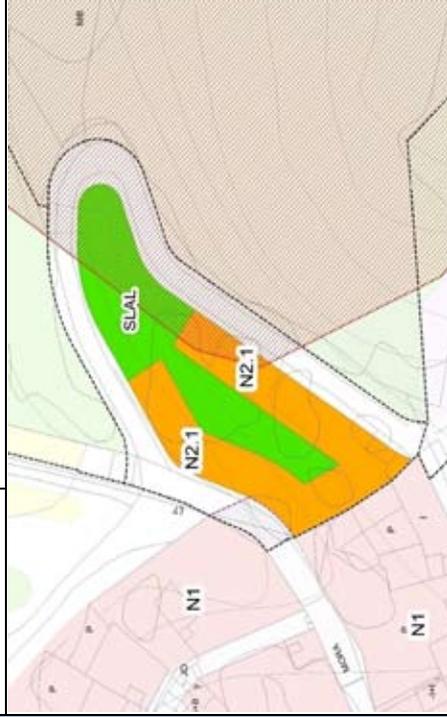
PR: Proyecto de Rehabilitación

(M<sup>2</sup>/I: procede)

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASO URBANO	
ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA	
LA CORONILLA ALTA II	
<b>DE ORDENACIÓN</b>	Área de suelo urbanizado procedente de la U.E. 2 del planeamiento general anterior. Debido a su caracterización en cuanto a topografía y conexión al sistema general de Corvina, se previene su edificación en contacto con el mismo, calificándolo como área libre pública, con un total de 1,331 m <sup>2</sup> de superficie edificable. El presente proyecto de ordenación urbanística tiene como objetivo la recuperación y reordenación de esta zona de suelo urbano no consolidado en el ámbito de la Decretación Urbanística de Ordenación de Áreas Libres y Entorno de Terminos de fecha 19 de marzo de 2015. Esta zona libre de edificación y su entorno inmediato se incluye en el ámbito de actuación de este proyecto de ordenación urbanística, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 17 de la LOUA.
<b>DIRECTRICES Y CRITERIOS</b>	Por esta misma razón, se ordena con una densidad de 8 viviendas, que las viviendas se construyan en un suelo urbano no consolidado, se debe observar las prescripciones en cuanto a demarcación, origen de recesión y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas en el ICOU antes de iniciar la construcción, al tener una densidad menor de 15 viviendas por hectárea, localizarse en un área que no comporte la tipología contemplada en el ICOU 30.18 C2 (en caso urbano de titularidad pública).
<b>DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN</b>	Tramitar el Proyecto de Urbanización conforme a las determinaciones de su instrumento de planeamiento.
<b>DE EJECUCIÓN</b>	Deberá cesar Entidad Urbanística de Conservación
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	Prever el Proyecto de Rehabilitación y realizar dicha rehabilitación en proporción de 50 árboles de especies autóctonas por cada unidad de vivienda de nueva construcción, conforme al Estado de Impacto Ambiental de este ICOU.
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>GARANTÍA DE EJECUCIÓN DE CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES</b>
	<b>PRESENTACIÓN DE AVALES DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS</b>
	<b>PLANTEAMIENTO</b>
	<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>
	1 primer abono A.D. P.G.U.
<b>DE DESARROLLO Y PLAZOS (MESES PARA LA PRESENTACIÓN DOCUMENTAL)</b>	<b>BASES Y ESTADIOS</b>
	<b>GESTIÓN</b>
	<b>PROYECTO DE REHABILITACION</b>
	6 meses desde A.D. E.D.
	<b>ENTRADA DE URBANÍSTICA DE CONSERVACION</b>
	6 meses desde la aprobación de la licencia
	<b>FINCOSA</b>
	6 meses desde A.D. P.R. y P.U.
	<b>R.N.</b>
	30 meses desde inicio de obras
<b>ORDENANCIAS</b>	N.3.1
<b>ORDENANCIAS</b>	N.3.1



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS	
		EL BANCAL II	
<b>DENOMINACIÓN</b> SUNCUEC-EL BANCAL II AREA DE REPARTO AR-3.SUNC		<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCASO URBANO</b> <b>ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA</b> Área de ámbito reducido en suelo urbano, procedente de la U.E. del PCOU anterior. Se ordena como suelo urbano no consolidado, siendo reducida el aprovechamiento por edificar. A los efectos de cumplir los criterios a los que está obligado por el PCOU el nuevo PCOU no incrementa el aprovechamiento de ordenación y sistemas locales de forma más allá de la longitud del terreno. Adaptar la densidad de viviendas al modelo del nuevo Plan. No se permite el aprovechamiento del PCOU antes de iniciar los trabajos de ejecución. El ordenamiento de desarrollo aprobado con anterioridad al 20/07/2007. Al encontrarse en continuidad de la trama urbana se establece un tipo residencial en la categoría de viviendas adosadas. El acuerdo de aprobación del artículo 17 de la LOU/A, y por imposibilidad de materializar más factos, de creación de sistemas locales de equipamiento en el ámbito, de acuerdo al apartado 2 del artículo 17 de la LOU/A. Se ordena en materia de recursos de edificación sobre el tipo de los mismos para el abastecimiento de agua. Se observan las previsiones en cuanto a demarcación, origen de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PCOU.	
<b>CLASIFICACIÓN</b> SUELO URBANO CATEGORIA NO CONSOLIDADO (Área de Retirada Interior)		<b>DIRECCIONES Y CRITERIOS</b> Trámite Proyecto de Urbanización conforme a las determinaciones de su instrumento de planeamiento. Deberá especificar las medidas de optimización de la red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogida en normativa para los nuevos asentamientos	
<b>USO GLOBAL</b> RESIDENCIAL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ESTUDIO DE DETALLE SUPERFICIE META (M <sup>2</sup> ) 2.704 SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE MIT 1.082		<b>DE GESTIÓN</b> Deberá crearse Entidad Urbanística de Conservación	
<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL (M<sup>2</sup>/Ha)</b> 0,40 <b>VIVIENDAS</b> DENSIDAD GLOBAL (VIVI/HA) 14 <b>SISTEMAS LOCALES Y GENERALES</b> 722 <b>ORBITO</b> CERO Y FERIA DE URBANIZACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE SUELOS DOTACIONALES <b>SISTEMA DE ACTUACION</b> COMPENSACION PROGRAMACION		<b>OTRAS CONDICIONES</b> Proyecto de Rehabilitación y mejora de la red de abastecimiento por creación de una entidad urbanística de nueva creación, conforme al Estado de Impacto Ambiental del presente PCOU.	
<b>AREAS LIBRES (M<sup>2</sup>)</b> 722 <b>EQUIPAMIENTO ESCOLAR (M<sup>2</sup>)</b> 0 <b>EQUIPAMIENTO SOCIAL COMUNITARIO (M<sup>2</sup>)</b> 0 <b>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (M<sup>2</sup>)</b> 0 <b>TIPOLOGIA LOCALIZACIONAL (M<sup>2</sup>)</b> 0		<b>PLANTEAMIENTO</b> ESTUDIO DE DETALLE <b>PRESENTACION DE PLANES DEL COSTE PREVISTO PARA LAS OBRAS EXTERNAS</b> 2 meses desde A.D. PCOU <b>BASES Y ESTADITOS</b> 6 meses desde A.D. E.O. <b>PROYECTO DE REPARACION</b> 6 meses desde aprobación Bases y Estatutos <b>INICIAL</b> 3 meses desde finalización de obras <b>FINCO</b> 6 meses desde A.D. P.R. P.U. 12 meses desde inicio de obras	
<b>APROVECHAMIENTOS (UA)</b> ALICUOTA TOTAL 0,32 INCLUIDO SISTEMA PROPIOS INTERIORES Y EXTERIORES 605 APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 779 CUESTA POINT 87 APROVECHAMIENTO (UA) 0 DIRECTO DE APROVECHAMIENTO (UA) 0 COEF. PORMENORIZACION PROYECTIVA 0,08 APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO RESERVADO 0,08 APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO (UA) 0,08 COEF. DE PORMENORIZACION PROYECTIVA 1 APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO (UA) 865 COEF. DE PORMENORIZACION PROYECTIVA 1 APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO (UA) 865		<b>DESARROLLO Y/O APROVECHAMIENTO PARA LA IMPLEMENTACION DE LA URBANIZACION</b> PLANTEAMIENTO ESTUDIO DE DETALLE Bases y Estatutos Proyecto de Reparación Inicial Finco	
<b>USO Y TIPOLOGIA (M<sup>2</sup>)</b> 1.082 <b>INTERIAS</b> Las propias de Área <b>EXTERNAS</b>		<b>PROGRAMACION</b> N.º 2.1 Las determinaciones de la ordenación pormenorizada pormenORIZADA en esta ficha serán de carácter vinculante.	
<b>CARGAS DE URBANIZACION</b> INTERNAS EXTERNAS		<b>ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA</b> N.º 2.1 Las determinaciones de la ordenación pormenorizada pormenORIZADA en esta ficha serán de carácter vinculante.	
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION, SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL, QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y/O PROYECTOS DE ORDENACION.</b> Deberá obtener medidas correctoras y de protección de accesos en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de Edificación. Deberá indicarse y aprobar Plan de Protección de Incendios y Plan de Autoprotección de incendios. Para el desarrollo, ejecución, de los suelos se observarán las condiciones específicas en las condiciones establecidas en la legislación, planes de gestión de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estado de Suelo Urbanístico del PCOU, aparte de los suelos de toma de medidas correctoras y preventivas necesarias.		<b>OTRAS DETERMINACIONES</b> Deberá obtener medidas correctoras y de protección de accesos en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de Edificación. Deberá indicarse y aprobar Plan de Protección de Incendios y Plan de Autoprotección de incendios. Para el desarrollo, ejecución, de los suelos se observarán las condiciones específicas en las condiciones establecidas en la legislación, planes de gestión de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estado de Suelo Urbanístico del PCOU, aparte de los suelos de toma de medidas correctoras y preventivas necesarias.	



(1) Las que establece el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial (individual (adjetivo y adosado), N.º 1, N.º 2, U.S.U), Parvicular (pueblo mediterráneo, N.º 1, N.º 2), otros usos como de turismo, comercio, etc., de acuerdo con la normativa de aplicación del territorio urbanístico de la Edificación de este PCOU.

PE: Plan Especial  
 AD: Aprobación definitiva  
 PU: Proyecto de Urbanización  
 RP: Proyecto de Reparación



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS			
IDENTIFICACION	AREAS DE REPARTO	NO CONSOLIDADO (Sector)	
DENOMINACION	SINICIES LA PACHECA ALTA	AR-43/UNC	
CLASIFICACION	SUELO URBANO	CATEGORIA	
PLANEAMIENTO	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>		
	USO GLOBAL	RESIDENCIAL PLANA PARCIAL	13.415
	EFECTIVIDAD (GUBERNACION/ha)	TECNO MAXIMO EDIFICABLE (MAT)	5.106
	VIVIENDAS	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	19
	SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO (M2)	0
GESTION	COMPENSACION	PROGRAMACION	11 CUATRO
	AMBITO (M2/ha)	AGRITIVO TOTAL (incluidos sistemas y actividades)	3.400
	CEGION AVANT. (ha)	EJECUCION	0
	APROVECHAMIENTOS (ha)	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (ha)	3.400
	USO Y TIPOLOGIA	TECHO BIPLICABLE	0,8
OTRAS DETERMINACIONES	<b>DERIVACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE ÁREAS AFECTADAS DE PROTECCION, SERVIDUMBRE Y/O AFCCION SECTORIAL QUE SE OBSERVAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.</b>		
	<p>Debe elaborarse medida correctora y de protección de incidencias en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá disponer de Plan de Auto protección de incendios.</p> <p>Para el desarrollo urbanístico del suelo será necesario la modificación de un estudio geotécnico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estado del Suelo del Asesor del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.</p> <p>Asimismo, en materia de Contaminación Acústica, se deberá considerar el cumplimiento de las normas de desarrollo de la ordenación de los suelos, de acuerdo a lo establecido en el Plan de actuación de desarrollo, de gestión o proyectos de urbanización, con objeto de verificar que la ordenación y medidas de protección y conservación contribuyan de forma efectiva a alcanzar los objetivos marcados por la Ley 4/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.</p>		

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASO URBANO	LA PACHECA ALTA
<b>DE ORDENACION</b>	<p>Se trata de un terreno procedente del deslinde de un terreno, artículo 45 de la Ley 4/1998, de 13 de diciembre, de ordenación urbanística general, en el ámbito de aplicación de la Ley 4/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Se autoriza la construcción de 19 viviendas unifamiliares de protección especial, en un suelo de uso residencial, en la zona de desarrollo urbanístico que se establece en el presente Plan General de Ordenación Urbanística. La construcción de estas viviendas deberá someterse a autorización al Organismo competente en materia de recursos Humanos sobre el origen de los recursos para abastecimiento del Sector residencial, en el ámbito de aplicación de la Ley 4/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. El planeamiento de desarrollo establece los plazos de inicio y terminación de viviendas protegidas SEGUN PLAN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA.</p>
<b>DIRECTRICES Y CRITERIOS</b>	<p>Tramitar Proyecto de Urbanización conforme a los determinaciones de los instrumentos de planeamiento. Deberá ejecutarse las medidas de optimización de la red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogidas en los instrumentos de planeamiento aplicables.</p>
<b>DE ELEGACION DE LA URBANIZACION</b>	<p>Debe ser el Ayuntamiento quien presente Proyecto de Urbanización a la Comisión de Ordenación Urbanística, con el fin de que esta pueda emitir el dictamen de aprobación de la urbanización, de acuerdo a lo establecido en el artículo 20 de la Ley 4/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.</p>
<b>DE GESTION</b>	<p>Debe ser el Ayuntamiento quien presente Proyecto de Urbanización a la Comisión de Ordenación Urbanística, con el fin de que esta pueda emitir el dictamen de aprobación de la urbanización, de acuerdo a lo establecido en el artículo 20 de la Ley 4/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.</p>
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	<p>Presentar Proyecto de Rehabilitación y realizar el dicho intervención en proporción de 50 metros cuadrados de espacios públicos por cada unidad de vivienda construido. Si las intervenciones propuestas se incluyeran se deberán cumplir los criterios que se establecen en el Planamiento de Desarrollo Urbano.</p>
<b>PROGRAMACION</b>	<p><b>GARANTIA DE ELEGACION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES</b></p>
<b>PLANEAMIENTO</b>	<p>PRESENTACION DE PLAN DE 20% DEL COSTE MAXIMO PARA LAS CARGAS EXTERNAS</p>
<b>DESARROLLO Y PLAZOS (MAYES PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)</b>	<p>PLAN PARCIAL DE ORDENACION: 12 meses desde A.D. I+D+I+I+I MASSES Y PLANOS: 6 meses desde A.D. I+D+I+I+I PROYECTO DE REPARACION: 6 meses desde Aprobación de la Ley y de la Ley ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION: 3 meses desde finalización de obras</p>
<b>ELEGACION DE URBANIZACION</b>	<p>INICIO: 6 meses desde A.D. I+D+I+I+I FIN: 24 meses desde inicio de obras.</p>
<b>ORDENANZAS</b>	<p>N.º 2.2</p> 

(1) La ley que establece el planeamiento de desarrollo con los siguientes supuestos: Residencial Unifamiliar (Parcela y adyacida, N.º 2, N.º 3, N.º 4), Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de la localidad de Benahevis (I+D+I+I+I) de acuerdo con la información de aplicación del Plan de Ordenación de los Suelos (POS) en el territorio del Municipio de Benahevis.

(2) La ley que establece el planeamiento de desarrollo con los siguientes supuestos: Residencial Unifamiliar (Parcela y adyacida, N.º 1, N.º 2, N.º 3, N.º 4), Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de la localidad de Benahevis (I+D+I+I+I) de acuerdo con la información de aplicación del Plan de Ordenación de los Suelos (POS) en el territorio del Municipio de Benahevis.

(3) La ley que establece el planeamiento de desarrollo con los siguientes supuestos: Residencial Unifamiliar (Parcela y adyacida, N.º 1, N.º 2, N.º 3, N.º 4), Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de la localidad de Benahevis (I+D+I+I+I) de acuerdo con la información de aplicación del Plan de Ordenación de los Suelos (POS) en el territorio del Municipio de Benahevis.

(4) La ley que establece el planeamiento de desarrollo con los siguientes supuestos: Residencial Unifamiliar (Parcela y adyacida, N.º 1, N.º 2, N.º 3, N.º 4), Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de la localidad de Benahevis (I+D+I+I+I) de acuerdo con la información de aplicación del Plan de Ordenación de los Suelos (POS) en el territorio del Municipio de Benahevis.

(5) La ley que establece el planeamiento de desarrollo con los siguientes supuestos: Residencial Unifamiliar (Parcela y adyacida, N.º 1, N.º 2, N.º 3, N.º 4), Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de la localidad de Benahevis (I+D+I+I+I) de acuerdo con la información de aplicación del Plan de Ordenación de los Suelos (POS) en el territorio del Municipio de Benahevis.

Table with multiple columns: DENOMINACION, CLASIFICACION, IDENTIFICACION, PLANIFICACION, GESTION, etc. Includes data for 'SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASO URBANO' and 'LA PACHECA V'. Includes a map in the right side of the table.

OTRAS DETERMINACIONES
Deberá observarse medidas correctoras...

Nota: Las que establece el planeamiento de desarrollo...

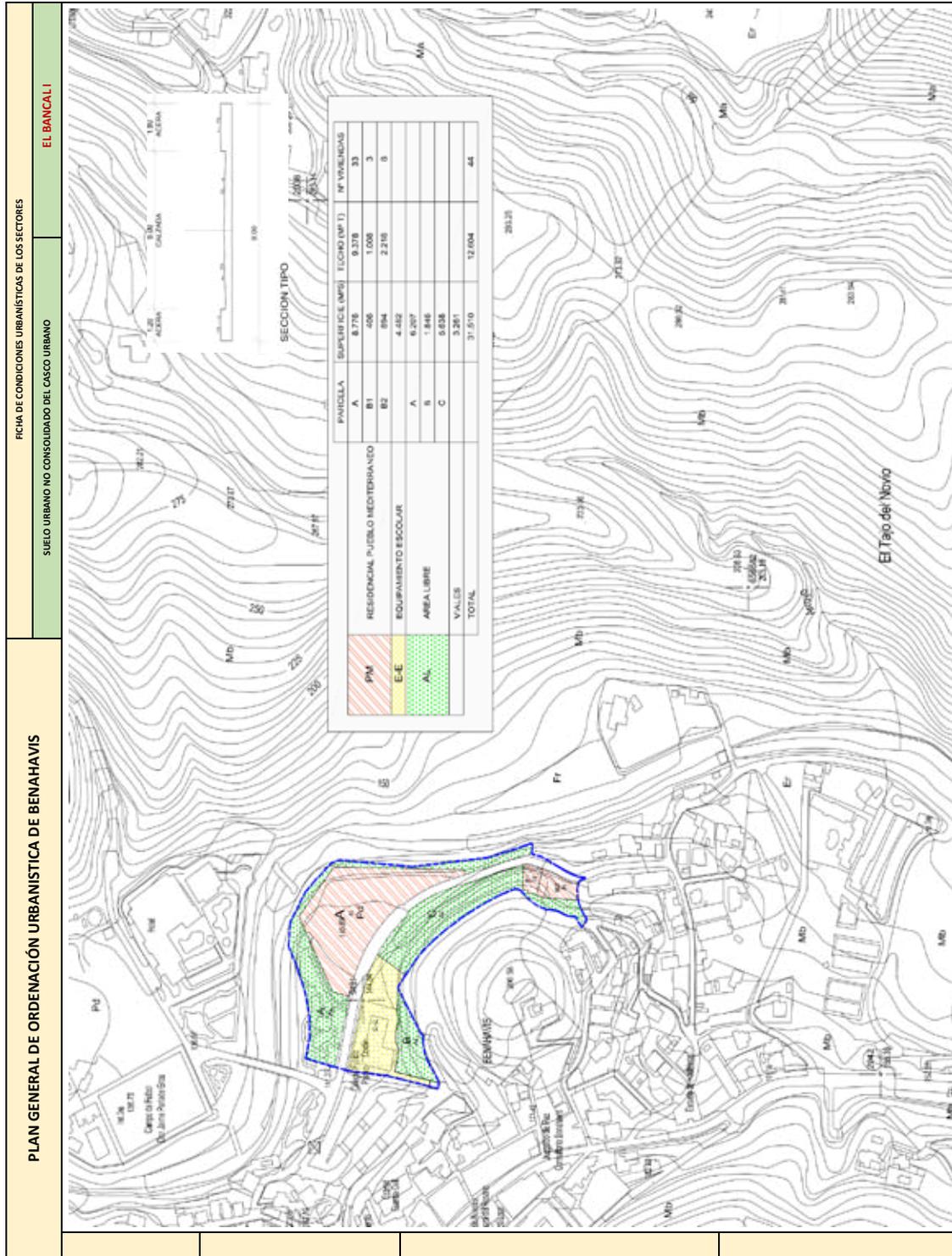
RF: Plan Especial...



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAIVIS		SUECO URBANO NO CONSOLIDADO EN CARGO URBANO		EL BANCAL I	
<b>IDENTIFICACION</b> DENOMINACION: SÚMQUECT EL BANCALI AREA DE REPARTO: AR-3.SUNC CLASIFICACION: SUECO URBANO CATEGORIA: NO CONSOLIDADO (Área de Reforma Interior ordenado)		<b>ORDENACION POR MORIZADA PRECEPTIVA</b> CATEGORIA COMO SUECO URBANO. Aprobado en virtud de la ordenación urbanística de SÚMQUECT EL BANCALI, en virtud de la Ley 1/2015, de 2 de febrero, por la que se modifica la Ley 1/2015, de 2 de febrero, por la que se aprueba el Plan General de Ordenación Urbánística de Benahevis. Se declara de interés público la ejecución de las obras de urbanización que se describen en el presente artículo. La ejecución de las obras de urbanización que se describen en el presente artículo se declara de interés público. La ejecución de las obras de urbanización que se describen en el presente artículo se declara de interés público. La ejecución de las obras de urbanización que se describen en el presente artículo se declara de interés público.			
<b>PLANEAMIENTO</b> USO GLOBAL: RESIDENCIAL SUPERFICIE NETA (M <sup>2</sup> ): 31.510 SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE (M <sup>2</sup> ): 13.608 COEFICIENTE DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN (M <sup>2</sup> ): 0,40 N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS: 44 N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS POR M <sup>2</sup> DE SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE (M <sup>2</sup> ): 0,32		<b>DIAGNÓSTICOS Y CRITERIOS</b> DE ORDENACION: <ul style="list-style-type: none"> <li>Se ha efectuado un estudio de diagnóstico urbanístico que ha permitido conocer el estado actual del sector que no ha sido objeto de un estudio de diagnóstico urbanístico.</li> <li>Se ha realizado un estudio de diagnóstico urbanístico que ha permitido conocer el estado actual del sector que no ha sido objeto de un estudio de diagnóstico urbanístico.</li> <li>Se ha realizado un estudio de diagnóstico urbanístico que ha permitido conocer el estado actual del sector que no ha sido objeto de un estudio de diagnóstico urbanístico.</li> </ul> DE EFICACIA DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"> <li>Se ha efectuado un estudio de diagnóstico urbanístico que ha permitido conocer el estado actual del sector que no ha sido objeto de un estudio de diagnóstico urbanístico.</li> <li>Se ha realizado un estudio de diagnóstico urbanístico que ha permitido conocer el estado actual del sector que no ha sido objeto de un estudio de diagnóstico urbanístico.</li> <li>Se ha realizado un estudio de diagnóstico urbanístico que ha permitido conocer el estado actual del sector que no ha sido objeto de un estudio de diagnóstico urbanístico.</li> </ul> DE GESTION: <ul style="list-style-type: none"> <li>Se ha efectuado un estudio de diagnóstico urbanístico que ha permitido conocer el estado actual del sector que no ha sido objeto de un estudio de diagnóstico urbanístico.</li> <li>Se ha realizado un estudio de diagnóstico urbanístico que ha permitido conocer el estado actual del sector que no ha sido objeto de un estudio de diagnóstico urbanístico.</li> <li>Se ha realizado un estudio de diagnóstico urbanístico que ha permitido conocer el estado actual del sector que no ha sido objeto de un estudio de diagnóstico urbanístico.</li> </ul> OTRAS CONDICIONES: Según Convenio y planeamiento de desarrollo aprobado.			
<b>PROGRAMACION</b> PLANIFICACION DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"> <li>CONVENIO DE URBANIZACION: PRESENTACION DE PLAN DE ORDENACION DE INTERIOR PARA LAS OBRAS DE URBANIZACION</li> <li>BASES Y ESTATUTOS: 6 meses desde la publicación de la aprobación definitiva del PGOU</li> <li>PROYECTO DE ORDENACION: 6 meses desde la aprobación de la Ley de Urbanización</li> <li>ENTRADA EN VIGENCIA DE LA ORDENACION: 3 meses desde la finalización de las obras</li> <li>EFICACIA DE OBRAS DE URBANIZACION: 6 meses desde A.D. P.U. y P.U.</li> <li>FIN: 18 meses desde inicio de obras</li> </ul> PLANIFICACION DE LA GESTION: <ul style="list-style-type: none"> <li>CONVENIO DE URBANIZACION: PRESENTACION DE PLAN DE ORDENACION DE INTERIOR PARA LAS OBRAS DE URBANIZACION</li> <li>BASES Y ESTATUTOS: 6 meses desde la publicación de la aprobación definitiva del PGOU</li> <li>PROYECTO DE ORDENACION: 6 meses desde la aprobación de la Ley de Urbanización</li> <li>ENTRADA EN VIGENCIA DE LA ORDENACION: 3 meses desde la finalización de las obras</li> <li>EFICACIA DE OBRAS DE URBANIZACION: 6 meses desde A.D. P.U. y P.U.</li> <li>FIN: 18 meses desde inicio de obras</li> </ul>		<b>ORDENACION POR MORIZADA POTESTATIVA</b> N.º 2.1. N.º 2.1.7.11 de su plan de desarrollo aprobado. <p>Las determinaciones de la ordenación urbanística potestativa establecida en esta ficha serán de carácter vinculante.</p>			
<b>GESTION</b> APROVECHAMIENTOS (UA): <ul style="list-style-type: none"> <li>ALMORZADO: 0,32</li> <li>CONSTRUCCION: 10,083</li> <li>CEMENTOS: 1,008</li> <li>EFIC. APPROVECHAMIENTO (UA): 0</li> <li>DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA): 0</li> </ul> COEFICIENTES DE APROVECHAMIENTO POR USO (COEFICIENTES DE APROVECHAMIENTO POR USO TIPOLOGICA ZONA): <ul style="list-style-type: none"> <li>USO TIPOLOGICO: COEF. DE APROVECHAMIENTO: 1</li> <li>EFICACIA: 0,8</li> <li>APROVECHAMIENTO POTENCIADO (UA): 10,083</li> </ul> INTERNAS: Las obras del sector.		<b>OTRAS DETERMINACIONES</b> SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION. <p>El presente artículo tiene carácter de norma de desarrollo de la Ley 1/2015, de 2 de febrero, por la que se modifica la Ley 1/2015, de 2 de febrero, por la que se aprueba el Plan General de Ordenación Urbánística de Benahevis. Se declara de interés público la ejecución de las obras de urbanización que se describen en el presente artículo. La ejecución de las obras de urbanización que se describen en el presente artículo se declara de interés público. La ejecución de las obras de urbanización que se describen en el presente artículo se declara de interés público. La ejecución de las obras de urbanización que se describen en el presente artículo se declara de interés público.</p>			
<b>CARGAS DE URBANIZACION</b> EXTERNAS: Realizar las cargas necesarias de convenio, ya comprometidas en el planeamiento de desarrollo y convenio urbanístico, por la ejecución del sector.		SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.			

1) La Ley que establece el planeamiento de desarrollo con los siguientes datos: Redacción: Ley 1/2015, de 2 de febrero, por la que se modifica la Ley 1/2015, de 2 de febrero, por la que se aprueba el Plan General de Ordenación Urbánística de Benahevis. Se declara de interés público la ejecución de las obras de urbanización que se describen en el presente artículo. La ejecución de las obras de urbanización que se describen en el presente artículo se declara de interés público. La ejecución de las obras de urbanización que se describen en el presente artículo se declara de interés público.









PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAIVIS		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASO URBANO		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS		
		SUELO URBANO		LA PACHECA BAJA		
IDENTIFICACION	DENOMINACION	SUELO URBANO		ORDENACION POR MEMORIZADA PRECEPTIVA		
	CLASIFICACION	SUELO URBANO		ORDENACION POR MEMORIZADA PRECEPTIVA		
PLANEAMIENTO	USO GLOBAL	RESIDENCIAL	ESTUDIO DE DETALLE	Área de dominio público de dominio público urbano, procedente del planeamiento anterior, según UE 28. E. Se clasifica como suelo urbano no consolidado de caso urbano.		
	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /ha)	0,17	TICHO MÁXIMO EDIFICABLE (M <sup>2</sup> )	Este suelo urbano no consolidado tiene un área de 57,11 hectáreas y un volumen de construcción autorizado de 9,71 millones de metros cúbicos. Se permiten las edificaciones de 1,2% de equipamientos y 7% de equipamientos, según lo establecido en la Ley de Urbanismo de Andalucía.		
	VIVIENDAS	BENHAIVIS GENERAL VIVIAN	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	Este suelo urbano no consolidado tiene un área de 57,11 hectáreas y un volumen de construcción autorizado de 9,71 millones de metros cúbicos. Se permiten las edificaciones de 1,2% de equipamientos y 7% de equipamientos, según lo establecido en la Ley de Urbanismo de Andalucía.		
	SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	1,330	APARCAMIENTOS (UNIDADES)	Este suelo urbano no consolidado tiene un área de 57,11 hectáreas y un volumen de construcción autorizado de 9,71 millones de metros cúbicos. Se permiten las edificaciones de 1,2% de equipamientos y 7% de equipamientos, según lo establecido en la Ley de Urbanismo de Andalucía.		
	DEBITO	4	4	Este suelo urbano no consolidado tiene un área de 57,11 hectáreas y un volumen de construcción autorizado de 9,71 millones de metros cúbicos. Se permiten las edificaciones de 1,2% de equipamientos y 7% de equipamientos, según lo establecido en la Ley de Urbanismo de Andalucía.		
	PROGRAMACION	ORDENACION	4	4	Este suelo urbano no consolidado tiene un área de 57,11 hectáreas y un volumen de construcción autorizado de 9,71 millones de metros cúbicos. Se permiten las edificaciones de 1,2% de equipamientos y 7% de equipamientos, según lo establecido en la Ley de Urbanismo de Andalucía.	
		GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES			Este suelo urbano no consolidado tiene un área de 57,11 hectáreas y un volumen de construcción autorizado de 9,71 millones de metros cúbicos. Se permiten las edificaciones de 1,2% de equipamientos y 7% de equipamientos, según lo establecido en la Ley de Urbanismo de Andalucía.	
		GESTION			Este suelo urbano no consolidado tiene un área de 57,11 hectáreas y un volumen de construcción autorizado de 9,71 millones de metros cúbicos. Se permiten las edificaciones de 1,2% de equipamientos y 7% de equipamientos, según lo establecido en la Ley de Urbanismo de Andalucía.	
	GESTION	APROVECHAMIENTOS (UA)	3,200	3,200	Este suelo urbano no consolidado tiene un área de 57,11 hectáreas y un volumen de construcción autorizado de 9,71 millones de metros cúbicos. Se permiten las edificaciones de 1,2% de equipamientos y 7% de equipamientos, según lo establecido en la Ley de Urbanismo de Andalucía.	
		USO DE TITULADURIA	1	1,5	Este suelo urbano no consolidado tiene un área de 57,11 hectáreas y un volumen de construcción autorizado de 9,71 millones de metros cúbicos. Se permiten las edificaciones de 1,2% de equipamientos y 7% de equipamientos, según lo establecido en la Ley de Urbanismo de Andalucía.	
USO DE TITULADURIA DE PLAZO		1	1,5	Este suelo urbano no consolidado tiene un área de 57,11 hectáreas y un volumen de construcción autorizado de 9,71 millones de metros cúbicos. Se permiten las edificaciones de 1,2% de equipamientos y 7% de equipamientos, según lo establecido en la Ley de Urbanismo de Andalucía.		
CARGAS DE URBANIZACION	INTERNAS	Las cargas de la unidad de ejecución				
	EXTERNAS					
OTRAS DETERMINACIONES	DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION, SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.	No se deberá proceder a la desafectación del tramo de vía pecuaria con lindante al los terrenos. Mientras no se haya producido la desafectación se deberá sectorial del				
	OTRAS DETERMINACIONES	No se deberá proceder a la desafectación del tramo de vía pecuaria con lindante al los terrenos. Mientras no se haya producido la desafectación se deberá sectorial del				

ORGANIZACION	N.3.1	Las determinaciones de la ordenación urbanística de esta parcela establecidas en esta ficha serán de carácter vinculante.	
DIRECCION	SECRETARÍA DE URBANISMO		
REVISOR	INGENIERO DE OBRAS		

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X



ORIGEN & DESTINO  
Zona Centro de la Provincia de Sevilla

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAIVIS			
IDENTIFICACIÓN		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS	
<p><b>DENOMINACIÓN</b></p> <p>SUNGUE C/1 ANTIGUA UE7</p> <p><b>ÁREA DE REPARTO</b></p> <p>NO CONSOLIDADO (Parcelas Integradas en Área Homogénea, Disposición Urbanística Básica (DUB))</p>	<p><b>CATEGORÍA</b></p> <p>SUELO URBANO</p>	<p><b>ORDENACIÓN PORZONORIZADA PRECISIVA ANTIGUA UE 7</b></p> <p>Classificada como suelo urbano consolidado en el PGOU de BENAHAIVIS de 1998, área reordenada como suelo urbano no consolidado del casco urbano, con parcelas integradas en áreas homogéneas, conforme a la Disposición Adicional 2ª del Decreto de la U.O.U.</p> <p>Debido a que el suelo urbano consolidado está afectado por el plan de ordenación urbanística de desarrollo general y a efectos de su integración en el plan general de ordenación urbanística, se debe proceder a la actualización de la zonificación urbanística, así como a la integración de las parcelas no consolidadas en el sistema de parcelación urbana. Se describe en un lugar separado la vida pecuaria que coexiste en el caso urbano, transcurriendo el arroyo Pajar también en este. Por ello, habrá de incluirse el desarrollo urbano del suelo perteneciente a la vida pecuaria y al arroyo.</p> <p>Se describen las condiciones que rigen el desarrollo de la actividad de las parcelas afectadas por las parcelas de desarrollo del arroyo, encontrándose la zona afectada a algunos metros de la zona de reserva verde. No podrá estructurarse un vial o un camino público, zona de DPH, Servidumbre o DUB, ni se podrá realizar ningún tipo de obra que altere las condiciones de uso y disfrute de las parcelas afectadas.</p> <p>Debe solicitarse autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los recursos para abastecimiento del arroyo. Se deberán las previsiones en cuanto a demarcación, o límites de seguridad y determinaciones referencias a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por el PGOU.</p> <p>También proyecto de encauzamiento.</p> <p>Deberán ejecutarse las medidas de optimización de la red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de elementos de recurso hídricos recogidas en normativa para los nuevos tratamientos.</p>	
<p><b>USO GENERAL</b></p> <p>RESIDENCIAL</p> <p><b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b></p> <p>ESTUDIO DE DETALLE</p>	<p><b>PLANIFICACIÓN DE DESARROLLO</b></p> <p>TECHOMANIO (CMPT/C) (MPT)</p> <p><b>NUMERARIO DE VIVIENDAS</b></p> <p>3</p> <p><b>SUPERFICIE TOTAL ÚTIL C/MPT</b></p> <p>1.376</p>	<p><b>OTRAS CONDICIONES</b></p> <p>Debe crearse Entidad Urbanística de Conservación.</p>	
<p><b>VIVIENDAS</b></p> <p>DENSIDAD GLOBAL VIVI/HA</p> <p>8</p>	<p><b>REPARTO DE VIVIENDAS</b></p> <p>REPARTO PDS</p> <p>INDICATIVA</p> <p>7</p>	<p><b>GARANTÍAS DE EJECUCIÓN CÁRGENS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES</b></p> <p>PRESENTACIÓN DE ANÁLISIS DEL COSTE FINANCIO PARA LAS CÁRGENS EXTERNAS</p> <p>17 meses desde la publicación de la aprobación definitiva del PGOU</p>	
<p><b>PROGRAMA DE SISTEMAS LOCALES Y GENERALES</b></p> <p>ALMQUELOR (MPT)</p> <p>500</p>	<p><b>EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL (MPT)</b></p> <p>10</p>	<p><b>PROGRAMACIÓN DE DESARROLLO Y PLAZOS MÁXIMOS PARA LA PRESENTACIÓN DOCUMENTAL</b></p> <p>PLANEAMIENTO</p> <p>ESTUDIO DE DETALLE</p> <p>17 meses desde la publicación de la aprobación definitiva del PGOU</p>	
<p><b>COMPT</b></p> <p>COMPT</p> <p>1.139</p>	<p><b>COMPT</b></p> <p>COMPT</p> <p>1.139</p>	<p><b>PROGRAMACIÓN DE GESTIÓN</b></p> <p>IMPLANTACIÓN DE SISTEMAS DE CONSERVACIÓN</p> <p>6 meses desde A.O. D.P. (P.U.)</p> <p>3 meses desde finalización de obras</p> <p>6 meses desde A.O. D.P. (P.U.)</p> <p>30 meses desde inicio de obra</p>	
<p><b>APROVECHAMIENTOS (UA)</b></p> <p>ALBERGUE (UA)</p> <p>0,68</p>	<p><b>PROGRAMACIÓN DE DESARROLLO</b></p> <p>PROTECCIÓN DE BIENES CULTURALES</p> <p>1,63</p>	<p><b>EFICACIAS DE EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN</b></p> <p>INDICIO</p> <p>FIN</p> <p>30 meses desde inicio de obra</p>	
<p><b>URB Y TIPOLOGÍA</b></p> <p>URB</p> <p>1</p>	<p><b>COMPT</b></p> <p>COMPT</p> <p>1,63</p>	<p><b>ORDENACIÓN PORZONORIZADA POTESTATIVA</b></p> <p>N-5.1</p> <p>Las determinaciones de zonificación porzonorizada potestativa establecidas en esta ficha serán las que serán vinculante.</p>	
<p><b>CARGAS DE URBANIZACIÓN</b></p> <p>INTERNAS</p> <p>88</p>	<p><b>COMPT</b></p> <p>COMPT</p> <p>1,63</p>	<p><b>PROGRAMACIÓN DE GESTIÓN</b></p> <p>INDICATIVA</p> <p>7</p>	
<p><b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACIÓN DE ÁREAS AFECTADAS DE PROTECCIÓN, SERVIDUMBRE Y/O AFECTACION SECTORIAL QUE SE OBSERVAN EN LOS PLANIFICACIONES DE DESARROLLO Y SUS PROTECTOS DE URBANIZACIÓN.</b></p> <p>EFECTOS DE ZALIZO (CMPT) (MPT) 3,07 (MPT)</p> <p>El desarrollo urbanístico de esta zona de protección de bienes culturales, deberá realizarse de acuerdo con las condiciones de uso y disfrute de las parcelas afectadas por las parcelas de desarrollo del arroyo, encontrándose la zona afectada a algunos metros de la zona de reserva verde. No podrá estructurarse un vial o un camino público, zona de DPH, Servidumbre o DUB, ni se podrá realizar ningún tipo de obra que altere las condiciones de uso y disfrute de las parcelas afectadas.</p> <p>Se debe solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los recursos para abastecimiento del arroyo. Se deberán las previsiones en cuanto a demarcación, o límites de seguridad y determinaciones referencias a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por el PGOU.</p> <p>También proyecto de encauzamiento.</p> <p>Deberán ejecutarse las medidas de optimización de la red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de elementos de recurso hídricos recogidas en normativa para los nuevos tratamientos.</p>			



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASO URBANO		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS	
				<b>LA CORONILLA ALTA IV</b>	
IDENTIFICACION	DENOMINACION SUNGUE C/12 LA CORONILLA ALTA IV	AREA DE REPARTO		ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA	ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA
CLASIFICACION	SUELO URBANO	CATEGORIA	NO CONSOLIDADO (Parcelas integradas en Área Homogénea, Disposición Adicional Décima LOUA)		Área de ámbito reducido procedente de la UE-2, del planeamiento general anterior. Clavificado como suelo urbano no consolidado del casco urbano, como parcelas integradas en áreas homogéneas, conforme a la Disposición Adicional Décima de la LOUA. El aprovechamiento preexistente y densidad de viviendas se ven determinados en el nuevo PGOU (2008 del texto previsto (según datos catastro)) Por ello, no se deben aumentar las superficies edificadas, topografía del terreno y la consolidación de edificaciones y viviendas existentes, hacen difícil la cesión de suelos, edificaciones en el propio ámbito o zonas próximas, así como la participación de la comunidad en las actuaciones generadas por la actividad urbanística, por lo que se podrá observar la actuación en medio de acuerdo al procedimiento establecido en la LOUA y su reglamento.
DIRECTRICES Y CRITERIOS					
DE ORDENACION Precisa informe de la Administración Hidráulica Andaluza previa a cualquier actuación (Zona de Afección) Deberá solicitar autorización a Copos para cualquier obra de necesidad básica sobre el espacio de las mismas, así como el abastecimiento del ámbito. Se observarán las presiones en cuanto a demandas, exigencias de recursos y determinaciones referidas a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU. Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el Área dentro de la zona de Afección a política, se precisará, de informe de la Administración Hidráulica Andaluza. Deberá ejecutarse las medidas de optimización de la red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de recursos hídricos recogidas en el Plan de Gestión.					
PROGRAMACION					
OTRAS CONDICIONES					
GARANCIAS DE EJECUCION-CARGAS EXTERNAS PRESENTACION DE AVIAL DEL 20% DEL COSTE PRIVILVIO PARA LAS CARGAS EXTERNAS					
PLANEAMIENTO ESTUDIO DE DETALLE					
DESEMPEÑO Y PLAZOS (MÁXIMO PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL) BASES Y ESPECIFICOS PROYECTO DE EJECUCION (M.103 LOUA) ENTAMBURO MUNICIPAL DE CONSERVACION					
EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION MIXTO FIN					
ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA					
ORDENANDOS N.3.1 Las determinaciones de la ordenación pormenorizada, potestativa establecidas en esta ficha serán de carácter vinculante.					
IDENTIFICACION	DENOMINACION SUNGUE C/12 LA CORONILLA ALTA IV	AREA DE REPARTO		ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA	ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA
CLASIFICACION	SUELO URBANO	CATEGORIA	NO CONSOLIDADO (Parcelas integradas en Área Homogénea, Disposición Adicional Décima LOUA)		Área de ámbito reducido procedente de la UE-2, del planeamiento general anterior. Clavificado como suelo urbano no consolidado del casco urbano, como parcelas integradas en áreas homogéneas, conforme a la Disposición Adicional Décima de la LOUA. El aprovechamiento preexistente y densidad de viviendas se ven determinados en el nuevo PGOU (2008 del texto previsto (según datos catastro)) Por ello, no se deben aumentar las superficies edificadas, topografía del terreno y la consolidación de edificaciones y viviendas existentes, hacen difícil la cesión de suelos, edificaciones en el propio ámbito o zonas próximas, así como la participación de la comunidad en las actuaciones generadas por la actividad urbanística, por lo que se podrá observar la actuación en medio de acuerdo al procedimiento establecido en la LOUA y su reglamento.
DIRECTRICES Y CRITERIOS					
DE ORDENACION Precisa informe de la Administración Hidráulica Andaluza previa a cualquier actuación (Zona de Afección) Deberá solicitar autorización a Copos para cualquier obra de necesidad básica sobre el espacio de las mismas, así como el abastecimiento del ámbito. Se observarán las presiones en cuanto a demandas, exigencias de recursos y determinaciones referidas a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU. Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el Área dentro de la zona de Afección a política, se precisará, de informe de la Administración Hidráulica Andaluza. Deberá ejecutarse las medidas de optimización de la red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de recursos hídricos recogidas en el Plan de Gestión.					
PROGRAMACION					
OTRAS CONDICIONES					
GARANCIAS DE EJECUCION-CARGAS EXTERNAS PRESENTACION DE AVIAL DEL 20% DEL COSTE PRIVILVIO PARA LAS CARGAS EXTERNAS					
PLANEAMIENTO ESTUDIO DE DETALLE					
DESEMPEÑO Y PLAZOS (MÁXIMO PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL) BASES Y ESPECIFICOS PROYECTO DE EJECUCION (M.103 LOUA) ENTAMBURO MUNICIPAL DE CONSERVACION					
EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION MIXTO FIN					
ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA					
ORDENANDOS N.3.1 Las determinaciones de la ordenación pormenorizada, potestativa establecidas en esta ficha serán de carácter vinculante.					

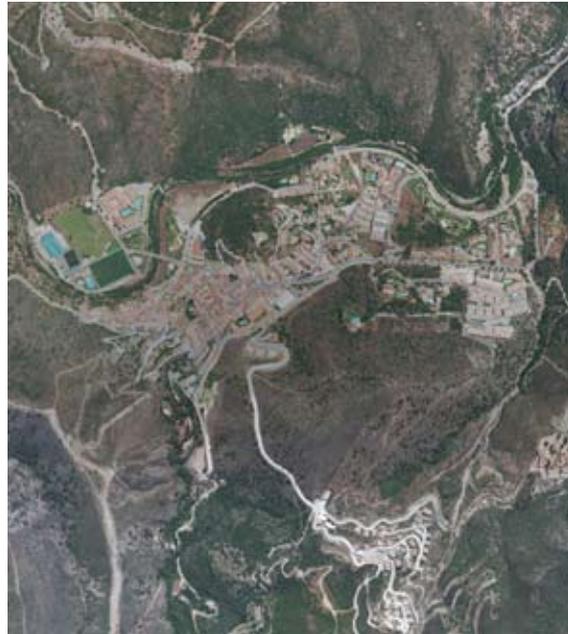
(1) Las que establece el planeamiento de desarrollo con las siguientes topologías: Residencial Unifamiliar (Parcelas y adosadas), N.3.1, N.3.2, UMS, UMSU, (Rural familiar), (Parcelas medianerías), N.3.1, N.3.2) otros usos como el turismo, habiendo comercializado, etc. de acuerdo con la normativa de aplicación del libro IV de la LOUA y sus Reglamentos Particulares de la Edificación (de este PGOU)

(NP: No procede)  
RE: Plan Especial  
AD: Aprobación Definitiva  
RI: Proyecto de Regeneración  
RU: Proyecto de Urbanización



### REVISION-ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE BENAHAIVIS

TEXTO REFUNDIDO 2019



### ANEXO I FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EXTERIOR AL CASCO URBANO



REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVÍS  
TEXTO REFUNDIDO

EQUIPO REDACTOR	
<b>EQUIPO REDACTOR DE LA REVISIÓN</b>	<b>TURISMO Y PLANIFICACIÓN COSTA DEL SOL SLU</b>
ARQUITECTO DIRECTOR	ANTONIO M. FERNÁNDEZ BORBÉS
ARQUITECTO COLABORADOR	FRANCISCO DE ASÍS PANCIÓN MARTOS
GEÓGRAFOS	LAURA CALVO DELGADO
ECONOMISTAS	JOSÉ MANUEL GARCÍA MESA LOURDES NAVARRETE OTERO
DELINEANTES	GABRIEL MONTAÑEZ CABELLO
MAQUETACIÓN	TURISMO Y PLANIFICACIÓN SLU
COLABORADORES PUNTUALES	ANA GUITRADO JAIME. ECONOMISTA
COORDINADOR DEL PGOU	JAVIER SAINZ GUTIÉRREZ
<b>OFICINA MUNICIPAL DE LA REVISIÓN</b>	
<b>AVUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS</b>	
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL	FRANCISCO RAMOS GARCÍA
SECRETARIO GENERAL	JUAN CARLOS CALVO ROJAS
ARQUITECTO TÉCNICO	SERGIO PUJROY IRATZOZ
ASESORES JURÍDICOS	SUSANA HARAUETE GONZÁLEZ
INFORMÁTICO	FRANCISCO CARDAD DE LOS RÍOS
<b>EQUIPO DE COLABORADORES EXTERNOS</b>	
TALLER DE INVESTIGACIONES ARQUEOLÓGICAS, S.L.	
FERRÁNDEZ 48. G.I.A. S.L.	
CARMEN CARVAJAL GUTIÉRREZ. GEÓGRAFA U.M.A.	
ENRIQUE NAVARRO JURADO. GEÓGRAFO U.M.A.	
JOSÉ ACOSTA MUÑOZ. INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.	
ORTECHA MARBELLA S.L.	

REVISIÓN – ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL  
MUNICIPIO DE BENAHAVÍS  
TEXTO REFUNDIDO

INDICE GENERAL

LIBROS

LIBRO I. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

VOLUMEN I. CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. ESTUDIOS SOBRE EL MEDIO FÍSICO- MEDIO BIÓTICO.

VOLUMEN II. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO. ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. INCIDENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

LIBRO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN.

LIBRO IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

LIBRO V. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

LIBRO VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

LIBRO VII. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

LIBRO VIII. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN.

ANEXOS

ANEXO I. FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.

ANEXO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

ANEXO III. INFORME ARQUEOLÓGICO.

ANEXO IV. ANÁLISIS DE RIESGO AMBIENTAL.

ANEXO V. ESTUDIOS PREVIOS DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ÁMBITO TERRITORIAL. ANÁLISIS DE COSTES. ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

VOLUMEN I. MEMORIA.

VOLUMEN II. PLANOS.

ANEXO VI. ESTUDIO DE POBLACIÓN REAL. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.

ANEXO VII. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

ANEXO VIII. ESTUDIO DE VEGETACIÓN NATURAL.

### ÍNDICE DE FICHAS

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SUNC-PA1 ANTIGUA UE-6  
SUNC-PA2 PUERTO DEL ALMENDRO

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-UE-C1 LA CORONILLA ALTA I.  
SUNC-UE-C2 LA CORONILLA ALTA II.  
SUNC-UE-C3 EL BANCAL II.  
SUNC-UE-C4 LA PACHECA II.  
SUNC-UE-C5 LA PACHECA ALTA  
SUNC-UE-C6 LA PACHECA V  
SUNC-UE-C7 EL BANCAL I  
SUNC-UE-C8 ANTIGUA UE4  
SUNC-UE-C9 LA CORONILLA ALTA III  
SUNC-UE-C10 LA PACHECA BAJA  
SUNC-UE-C11 ANTIGUA UE7  
SUNC-UE-C12 LA CORONILLA ALTA IV  
SUNC-UE-C13 ANTIGUA UE3  
SUNC-1 AMPLIACIÓN EL HERRERO II  
SUNC-2 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL II  
SUNC-3 A. HORNO DE LA MIERA B  
SUNC-4 A. HORNO DE LA MIERA A  
SUNC-5 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL III  
SUNC-6 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SURO-PA1 MONTEMAYOR BAJO  
SURO-PA2 REAL DE LA QUINTA  
SURO-PA3 LA PALTA  
SURO-PA4 MONTEMAYOR ALTO  
SURO-PA5 LA ALQUERIA  
SURO-PA6 LA ALBORADA  
SURO-PA7 AMPLIACION CERRO ARTOLA A  
SURO-PA8 CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURO-PA9 LA COJA

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SURO-1 VEGA DEL JAQUE  
SURO-2 JARALILLOS SECTOR A LAS ROCAS.  
SURO-3 CAPANES NORTE  
SURO-4 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO I

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL

SURS-C1 LA PACHECA IV  
SURS-C2 LA PACHECA III  
SURS-C3 EL RISCO  
SURS-C4 LA TORRE  
SURS-C5 LA FUENTE  
SURS-C6 LA PACHECA I  
SURS-C7 LA PACHECA II  
SURS-C8 LA PACHECA VI  
SURS-C9 MARCHAL  
SURS-1 MONTENAYOR NORTE  
SURS-2 LA TOMA  
SURS-3 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL II  
SURS-4 BRIJAN I  
SURS-5 BRIJAN II  
SURS-6 LA ALQUERIA II  
SURS-7 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE A  
SURS-8 HORNACINOS  
SURS-9 LA ROMERA  
SURS-10 ATALAYA HILL CLUB  
SURS-11 ALTOS DE LA ALQUERIA II  
SURS-12 ARTOLA  
SURS-13 CASABLANCA  
SURS-14 BEJARANCO  
SURS-15 CAMPANILLAS  
SURS-16 EL CHOPO I  
SURS-18 EL ACEBUQUE  
SURS-20 MONTMELIAN NORTE  
SURS-23 ARTOLA I  
SURS-24 ARTOLA II  
SURS-26 ALTOS DE LA ALQUERIA III  
SURS-27 ALTOS DE LA ALQUERIA II

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TERCIARIO

SURS-C9 EMPRESARIAL-COMERCIAL  
SURS-17 EMPRESARIAL  
SURS-19 EL CHOPO II  
SURS-21 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE B  
SURS-22 INDUSTRIAL  
SURS-25 EMPRESARIAL LA QUINTA

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TURISTICO

SURS-CG1 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURS-CG2 BRJAN I

### ACTUACIONES AISLADAS EN EL CASCO URBANO

### ACTUACIONES SINGULARES EN EL CASCO URBANO

### SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES LA CORONILLA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAIVIS		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS	
DENOMINACIÓN		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EXTERIOR AL CASCO URBANO	
SUNK2 AMPLIACION CAMINO DEL HIGUERAL II		ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
CLASIFICACION		AMPLIACION CAMINO DEL HIGUERAL II	
SUELO URBANO			
CATEGORIA			
NO CONSOLIDADO (Área de Reforma Interior)			
ORDENACION ESTRUCTURAL			
PANEAMIENTO DE DESARROLLO		ESTUDIO DE DETALLE	
TECHO MÁXIMO edificable (MPT)		SUPERFICIE TOTAL DE PABLO MIT	
0,18		826	
DENSIDAD GLOBAL VIVIENDA		Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
30		5	
SISTEMAS LOCALES Y GENERALES		EQUIPAMIENTO ESCOLAR (MPS)	
1.304		EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL (MPS)	
526		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (MPS)	
526		EQUIPAMIENTO DE PARQUEANDO (MPS)	
1.304		VALOR (MPS)	
526		1.304	
0		0	
SISTEMA DE ACTUACION		PROGRAMACION	
COMPENSACION		1º CUARTERO	
ALTIUDOS (UA/HAZ)		A. GUBIERTO TOTAL	
0,300		Incluidos sistemas generales internos y externos (UA)	
1.652		1.652	
CUBIERTA (UA)		APROVECHAMIENTO SUBTERRANEO (UA)	
0		1.652	
DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA)		DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA)	
0		0	
APROVECHAMIENTOS (UA)		COEF. PONDERACION HOMOGENIZADA RESULTANTE SUELOS (COEF. PONDERACION HOMOGENIZADA RESULTANTE SUELOS)	
2,00		2,00	
USO Y TIPOLOGIA		APROVECHAMIENTOS PONDERADOS POR USO Y TIPOLOGIA Y ZONA	
TECHO edificable		COEF. DE PONDERACION (TIPOLOGIA)	
1		1	
TIPOLOGIA		COEF. DE PONDERACION (ZONA)	
2		2	
APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)		APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)	
1.652		1.652	
CARGAS DE URBANIZACION		INTERNAS	
EXTERNAS		Las propuestas de áreas definidas, en esta ficha.	
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION, SERVIDUMBRE Y/O AFEEON SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.			
<p>AFEEON DE CALCE PUBLICO CUANDO EL TERRENO COMPRENDA UN AREA DE PROTECCION O SERVIDUMBRE DE CARÁCTER GENERAL. En caso de ser necesario, se deberá solicitar la autorización de la Junta de Andalucía para la ejecución de las obras de calce público afectadas, con independencia del Proyecto de Reseñado, conforme al artículo 241.1 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, dentro de la zona de Servidumbre, Alcantarillado y Zonas de Llegada de Inundación, excluyendo el aprovechamiento de Dominio Público Hidráulico y Servidumbre.</p> <p>Los sistemas locales y generales de saneamiento, en el caso de urbanización y parcelación, los incorporados en este plano, deberán estar justificadas y ser compatibles con las exigencias del Organismo competente de ordenación urbanística y pormenorizada que afecte a cause pública, tanto el DPH, Servidumbre y Zonas de Llegada de Inundación, deberán obtener la autorización del Organismo competente de ordenación urbanística y pormenorizada de desarrollo.</p> <p>Los sistemas locales y generales de saneamiento, en el caso de parcelación de los suelos públicos, que afecte al Sector, los límites del mismo se podrán alterar, produciéndose una variación mayor del diez por ciento de la superficie establecida por el PCOU y la superficie realizable del DPH y Zonas de Servidumbre de planillo de área, a más un diez por ciento de la delimitación técnica de ese PCOU, se deberá proceder a la innovación del planeamiento general que incorpore las modificaciones producidas por la nueva delimitación del Sector. Las diferencias igual o menores al diez por ciento se considerarán parte del PCOU, sin ser necesarias para ello la innovación del planeamiento general.</p> <p>Deberá abonar medidas correctoras y de protección de ruidos en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas contempladas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá reducir y eliminar Plan de Protección de ruidos y Plan de Autoprotección de ruidos.</p> <p>Para el desarrollo urbanístico del suelo será necesaria la realización de un estudio acústico objetivo en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a la delimitación técnica del Estado de Saneamiento Acústico del PCOU, a partir de los cuales se tendrán en cuenta las medidas correctoras y preventivas necesarias.</p> <p>(1) Las que establezca el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Urbana (Residencial y Adosada), U.S. (Urbano), Urbanizables (dotados, modificados) otros, uso, como el turístico, hotelero, comercio, etc., de acuerdo con la normativa de aplicación del libro III de la Ley 1/2001, de 6 de mayo, de Ordenación Urbanística de Andalucía.</p> <p>(NP: No procede)</p> <p>RD: Proyecto de Reparación</p> <p>AD: Reparación de Infraestructura</p> <p>RE: Plan Especial</p> <p>PU: Proyecto de Urbanización</p>		<p>Ámbito estudiado en suelo urbano procedente de delimitación de unidad de ejecución del PCOU anterior, incluido en la trama urbana de suelos sectoriales al casco urbano, con acceso a la carretera de Huelva. Área urbanizable de edificación, con necesidad de mejora en la urbanización y aumento de dotaciones públicas.</p> <p>Se considera que la renovación de suelo para vivienda en régimen de protección no debe elegirse en este sector, por condiciones de tipología edificatoria y localización, que impiden la ejecución de viviendas de protección oficial y de promoción pública.</p> <p>Procedimiento de urbanización de suelo urbano de desarrollo, la ordenación pormenorizada está sujeta al plan de desarrollo del casco público afectado, las zonas de servidumbre, alcantarillado y riesgo de inundación delimitadas por el estudio de detalle de que deberá ser sujeción y deberá ser aprobada por el Organismo competente de ordenación urbanística y pormenorizada de desarrollo.</p> <p>Deberá aplicarse a todo el terreno que se encuentre en la zona de servidumbre y alcantarillado, así como a las zonas de riesgo de inundación que se encuentren en el terreno de los suelos. No podrá estructurarse un nuevo sistema de alcantarillado que no sea compatible con el sistema de alcantarillado existente.</p> <p>Deberá aplicarse a todo el terreno que se encuentre en la zona de servidumbre y alcantarillado, así como a las zonas de riesgo de inundación que se encuentren en el terreno de los suelos. No podrá estructurarse un nuevo sistema de alcantarillado que no sea compatible con el sistema de alcantarillado existente.</p> <p>Las previsiones en cuanto a demandas, objetivos de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PCOU.</p> <p>Tendrá la prioridad de ejecución con respecto a las determinaciones de la ordenación de desarrollo.</p> <p>Deberá ejecutarse la medida de optimización de red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogidas en normativa par a los nuevos croquis.</p> <p>Las actuaciones previstas en esta ordenación pormenorizada de desarrollo, como por ejemplo obras de saneamiento público, se deberán buscar alternativas en el desarrollo del sector que no afecten al funcionamiento de Aguas y obtener autorización del Organismo de competencia preventiva.</p> <p>Deberá procederse al estudio de acceso público afectado previo a la aprobación del Proyecto de Reparación.</p> <p>Previamente al Proyecto de Reparación y a la aprobación del Proyecto de Reparación, se deberá solicitar la autorización del Organismo de competencia preventiva, conforme al Estado de Impacto Ambiental del presente PCOU.</p> <p>Si la ordenación para infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento se produjera en el planeamiento de desarrollo.</p> <p><b>GARANTÍAS DE EJECUCION GENERALES</b></p> <p>PRESENTACION DE AVUL DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LOS CRITERIOS GENERALES</p> <p>12 meses desde A.D. PCOU</p> <p>6 meses desde A.D. DED</p> <p>6 meses desde aprobación Urbanizables y SUELOS</p> <p>3 meses desde finalización de obras</p> <p>6 meses desde A.D. P.R. y P.U.</p> <p>18 meses desde inicio de obras</p> <p><b>ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA</b></p> <p>Las determinaciones de la ordenación pormenorizada presentada en esta ficha no serán de carácter vinculante, sino indicativa, en el caso de que se produzca una modificación de la ordenación pormenorizada, con excepción de aquellos elementos de la ordenación estructural definidos como sistemas generales y/o establecidos como vinculantes por los criterios y directrices de la ordenación pormenorizada receptiva de esta ficha. El planeamiento de desarrollo será el planeamiento que ordene el establecimiento de forma precisa de la ordenación pormenorizada presentada, conforme a los criterios y directrices de la ordenación pormenorizada prospectiva y estructural de esta ficha.</p>	
<p>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION, SERVIDUMBRE Y/O AFEEON SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.</p>		<p>ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA</p>	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS	
DENOMINACIÓN		AMPLIACIÓN HORNO DE LA MIERA A	
IDENTIFICACION	SUNC-3 AMPLIACIÓN HORNO DE LA MIERA A	SUELO URBANO	ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA
CLASIFICACION	SUELO URBANO	DE ORDENACION	ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA
PLANEAMIENTO	<p>USO GLOBAL: RESIDENCIAL PARA ESPECIAL PARA ESPECIAL</p> <p>EDIFICABILIDAD GLOBAL (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,08</p> <p>VIVIENDAS: 2</p> <p>SISTEMAS LOCALES Y GENERALES: EQUIPAMIENTO PUBLICO (M<sup>2</sup>): 1.197</p> <p>GRUPO DE SUELOS: 2</p> <p>SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE (M<sup>2</sup>): 1.068</p> <p>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 3</p> <p>USO GLOBAL: RESIDENCIAL PARA ESPECIAL PARA ESPECIAL</p> <p>SUPERFICIE NETA (M<sup>2</sup>): 13.249</p>	DE ORDENACION	ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA
GESTION	<p>APROVECHAMIENTOS (UA): 200</p> <p>USO Y TIPOLOGIA: RESIDENCIAL (UAS): 1,068</p> <p>USO Y TIPOLOGIA: TERCIO EDIFICABLE (COEFICIENTE DE POND. CONSTRUCCION): 1</p> <p>USO Y TIPOLOGIA: RESIDENCIAL (UAS): 1,5</p> <p>USO Y TIPOLOGIA: TERCIO EDIFICABLE (COEFICIENTE DE POND. CONSTRUCCION): 2</p> <p>APROVECHAMIENTOS POND. POR USO, TIPOLOGIA Y ZONA (COEFICIENTE DE POND. CONSTRUCCION): 2,00</p> <p>APROVECHAMIENTO SUBTIVO (UA): 2,083</p> <p>DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA): 0</p> <p>DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA): 3,04</p>	PROGRAMACION	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
OTRAS DETERMINACIONES	<p>DET. Nº 1: CATEGORÍA: NO CONSOLIDADO (Área de Reforma Interior)</p> <p>DET. Nº 2: CATEGORÍA: AREA DE REPARO</p> <p>DET. Nº 3: CATEGORÍA: AREA DE REPARO</p> <p>DET. Nº 4: CATEGORÍA: AREA DE REPARO</p> <p>DET. Nº 5: CATEGORÍA: AREA DE REPARO</p>	DIRECCIONES Y CRITERIOS	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EXTERIOR AL CASO URBANO ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA																							
DENOMINACIÓN SUNC-AMPLIACIÓN HORNO DE LA MIERA B		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS AMPLIACIÓN HORNO DE LA MIERA B																							
IDENTIFICACIÓN		<p>Requiere acondicionamiento, incluido en la trama de suelo urbano, de edificación, con necesidad de ordenación de parcela y/o instalación de equipamiento de acuerdo al apartado 2 del artículo 17 de la LOU.</p> <p>Se considera que se trata de suelo para vivienda en régimen de protección no debe exigirse en este área, por cuestiones de tipología edificatoria y vivienda unifamiliar adosada. Este tipo de suelo se crea para permitir la ejecución de nuevos proyectos de vivienda unifamiliar adosada en el terreno, conforme al artículo 10.1 del Real Decreto 1303/2018, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de ejecución del Decreto 96/2017, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación Urbanística del municipio de Benahevis.</p> <p>Antes de la aprobación del PE se procederá al estudio del IPI, servidumbre y zona inundable y se calificará conforme a lo establecido en el artículo 11 de la Ley de Aguas.</p> <p>Deberá otorgarse al Organismo competente en materia de recursos, notificados sobre el origen de los recursos para sus efectos de tramitación, la obligación de enviar a la Diputación Provincial de Huelva, en el momento de remitirse los expedientes de recursos, los expedientes de recursos para sus efectos de tramitación, para que sea remitida a las instancias correspondientes.</p>																							
PLANEAMIENTO		<p>La Ley de Aguas y la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanística y Urbanismo, y la Ley de Urbanismo.</p> <p>Deberá otorgarse al Organismo competente en materia de recursos, notificados sobre el origen de los recursos para sus efectos de tramitación, la obligación de enviar a la Diputación Provincial de Huelva, en el momento de remitirse los expedientes de recursos, los expedientes de recursos para sus efectos de tramitación, para que sea remitida a las instancias correspondientes.</p> <p>Deberá otorgarse al Organismo competente en materia de recursos, notificados sobre el origen de los recursos para sus efectos de tramitación, la obligación de enviar a la Diputación Provincial de Huelva, en el momento de remitirse los expedientes de recursos, los expedientes de recursos para sus efectos de tramitación, para que sea remitida a las instancias correspondientes.</p>																							
GESTIÓN		<p>Sevilla provincia, para el estudio de caso público afectado previsto en la aprobación del Proyecto de la parcelación.</p> <p>Deberá otorgarse al Organismo competente en materia de recursos, notificados sobre el origen de los recursos para sus efectos de tramitación, la obligación de enviar a la Diputación Provincial de Huelva, en el momento de remitirse los expedientes de recursos, los expedientes de recursos para sus efectos de tramitación, para que sea remitida a las instancias correspondientes.</p> <p>Preverá un Proyecto de Regeneración y Rehabilitación de la edificación en proporción de 50 árboles de especies autóctonas por cada unidad de vivienda de nueva construcción, conforme al Estado de Impulso Ambiental del presente PGOU.</p>																							
OTRAS DETERMINACIONES		<p><b>QUANTIAS DE EFICACIA CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES</b></p> <table border="1"> <tr> <th>PLANTEAMIENTO</th> <th>PRESENTACIÓN DE AVAIL DEL ZON DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS</th> </tr> <tr> <td>ESTUDIO DE DETALLE</td> <td>12 meses desde A.D. PGOU</td> </tr> <tr> <td>BASES Y ESTUDIOS</td> <td>6 meses desde A.D. PE</td> </tr> <tr> <th>PROGRAMACIÓN</th> <th>PRESENTACIÓN DE AVAIL DEL ZON DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS</th> </tr> <tr> <td>ESTUDIO DE DETALLE</td> <td>12 meses desde A.D. PGOU</td> </tr> <tr> <td>BASES Y ESTUDIOS</td> <td>6 meses desde A.D. PE</td> </tr> <tr> <th>DESEMBOLLO Y PLAZOS (MENS PARA LA PRESENTACIÓN DOCUMENTAL)</th> <th>DESEMBOLLO Y PLAZOS (MENS PARA LA PRESENTACIÓN DOCUMENTAL)</th> </tr> <tr> <td>PROYECTO DE REGENERACIÓN Y REHABILITACION</td> <td>6 meses desde la aprobación del IPI y Edificación</td> </tr> <tr> <td>ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACION</td> <td>3 meses desde finalización de obras</td> </tr> <tr> <td>EFICACIA OBRAS DE URBANIZACION</td> <td>6 meses desde A.D. P.R. y P.U.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>18 meses desde inicio de obras</td> </tr> </table>		PLANTEAMIENTO	PRESENTACIÓN DE AVAIL DEL ZON DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS	ESTUDIO DE DETALLE	12 meses desde A.D. PGOU	BASES Y ESTUDIOS	6 meses desde A.D. PE	PROGRAMACIÓN	PRESENTACIÓN DE AVAIL DEL ZON DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS	ESTUDIO DE DETALLE	12 meses desde A.D. PGOU	BASES Y ESTUDIOS	6 meses desde A.D. PE	DESEMBOLLO Y PLAZOS (MENS PARA LA PRESENTACIÓN DOCUMENTAL)	DESEMBOLLO Y PLAZOS (MENS PARA LA PRESENTACIÓN DOCUMENTAL)	PROYECTO DE REGENERACIÓN Y REHABILITACION	6 meses desde la aprobación del IPI y Edificación	ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACION	3 meses desde finalización de obras	EFICACIA OBRAS DE URBANIZACION	6 meses desde A.D. P.R. y P.U.		18 meses desde inicio de obras
PLANTEAMIENTO	PRESENTACIÓN DE AVAIL DEL ZON DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS																								
ESTUDIO DE DETALLE	12 meses desde A.D. PGOU																								
BASES Y ESTUDIOS	6 meses desde A.D. PE																								
PROGRAMACIÓN	PRESENTACIÓN DE AVAIL DEL ZON DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS																								
ESTUDIO DE DETALLE	12 meses desde A.D. PGOU																								
BASES Y ESTUDIOS	6 meses desde A.D. PE																								
DESEMBOLLO Y PLAZOS (MENS PARA LA PRESENTACIÓN DOCUMENTAL)	DESEMBOLLO Y PLAZOS (MENS PARA LA PRESENTACIÓN DOCUMENTAL)																								
PROYECTO DE REGENERACIÓN Y REHABILITACION	6 meses desde la aprobación del IPI y Edificación																								
ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACION	3 meses desde finalización de obras																								
EFICACIA OBRAS DE URBANIZACION	6 meses desde A.D. P.R. y P.U.																								
	18 meses desde inicio de obras																								
DIRECTIVAS Y CRITERIOS		<p>Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa establecidas en esta ficha serán de carácter vinculante.</p>																							



OTRAS DETERMINACIONES		<p>AFECCION DE CALLES Y SUELOS. Como si fuese correspondiente, se afectará ordenación 3-C (PEI).</p> <p>Para el desarrollo de los suelos, será necesario proceder a la delimitación de terreno de cauce público afectado, con anterioridad al Proyecto de Regeneración, conforme al artículo 241.1 del Reglamento de gestión de cauces públicos, a fin de garantizar la seguridad de los terrenos adyacentes y el correcto mantenimiento del cauce.</p> <p>Se prohíbe cualquier tipo de instalación en el área de inundación y vegetación. Las incorporadas en estas áreas deberán estar justificadas y ser compatibles con ellas.</p> <p>Los sistemas locales y generales, varios residuales de la ordenación urbanística pormenorizada que afecten a cauce público, tanto al IPI, Servidumbre y Zona Inundable, deberán obtener la autorización administrativa correspondiente de la Diputación Provincial de Huelva.</p> <p>Si una vez aprobados los suelos del Explotación Urbanística, Servidumbre y Zona de Reserva de Vivienda Unifamiliar Independiente, se detecta algún problema de cumplimiento de las condiciones de ejecución de los suelos, se deberá proceder a la modificación del plan de ordenación urbanística para que incorpore las modificaciones producidas por la nueva delimitación del sector. La modificación se realizará mediante un expediente de modificación de condiciones de ejecución de los suelos, según lo establecido en el artículo 11 de la Ley de Aguas.</p> <p>Deberá otorgarse al Organismo competente en materia de recursos, notificados sobre el origen de los recursos para sus efectos de tramitación, la obligación de enviar a la Diputación Provincial de Huelva, en el momento de remitirse los expedientes de recursos, los expedientes de recursos para sus efectos de tramitación, para que sea remitida a las instancias correspondientes.</p> <p>Para el desarrollo urbanístico del suelo será necesario la realización de un estudio técnico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de contaminación acústica y en materia de contaminación atmosférica.</p> <p>Para la determinación de la altura de las edificaciones del PGOU, se aplicará el artículo 10.1 del Real Decreto 1303/2018, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de ejecución del Decreto 96/2017, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación Urbanística del municipio de Benahevis.</p> <p>El Proyecto de Regeneración y Rehabilitación de la edificación en proporción de 50 árboles de especies autóctonas por cada unidad de vivienda de nueva construcción, conforme al Estado de Impulso Ambiental del presente PGOU.</p>	
-----------------------	--	--	--



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS			FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EXTERIOR AL CASCO URBANO		AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL III		
<b>IDENTIFICACION</b>	DENOMINACION	SUNC'S AMPLIACION CAMINO DEL HIGUERAL III AREA DE REPARTO		
	CLASIFICACION	SUELO URBANO CATEGORIA		
<b>PLANEAMIENTO</b>	USO GLOBAL	RESIDENCIAL		6,770
	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,29	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (MT)	1,940
<b>GESTION</b>	VIVIENDAS	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		
	SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	677	EQUIPAMIENTO PÚBLICO (MES)	180
	OBJETO	INCULTIVA		
	SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION		
	<b>PROGRAMACION</b>			
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>	APROVECHAMIENTOS (UA)		A. OBJETIVO TOTAL (UA/M2) 3,376 A. MEDIO (UA/M2) 0,376 EXESO (UA) 330	
	CARGAS DE URBANIZACION		INTERIAS EXTERIAS	
<b>DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION, SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.</b>				
AFECCION DE CALCE PÚBLICO. Alsección de policía, Cuadro 13. Los responsables de plan de ordenación 13.0PT1). Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el área y pueda tener afectación o causar, se prestará de informe de la Administración Hidráulica Andalucía. Para cualquier actuación será necesaria la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias. Solicitará previa a cualquier actuación, informe a los Servicios de Carreteras Autonómicas (Alsección límite de edificación). Deberán observarse medidas correctoras y de protección de insonididad en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluídas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá redactarse y aprobar Plan de Prevención de Incendios y Plan de Autoprotección de incendio.				

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EXTERIOR AL CASCO URBANO	AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL III		
DE OBTENCION	ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA		
Afección de suelo reducido. Dado referido a la carretera de Bena y por ello afectado de límite de edificación, se ordenan parcelas edificadas sobre vías de dominio público de la Ley 1/1975, sustituyendo la ordenación y edificación con anterioridad a la aprobación del mismo 100% del terreno por ser afectados según datos catastrales.  Los suelos, debido a la tipología de suelos urbanísticos, exigen de un sistema de recuperación de edificabilidad y tierras urbanizadas. Han de ser objeto de un estudio de sensibilidad acústica y de sensibilidad acústica de la comunidad en las zonas urbanizadas generadas por la actividad urbanística, por lo que se podrá observar la sustitución en medidas de aumento o disminución de la L.O.U. al respecto.  Previa informe de la Administración Hidráulica Andalucía previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo (Zona de Afección) deberá suscribir autorización competente en materia de recursos hídricos sobre el régimen de los mismos que abastecimiento del área. Se observarán la prevención en cuanto a defensas, origen de ruidos y contaminación referidos a las infraestructuras de abastecimiento validadas por el PGOU.  Para cualquier actuación que se vaya a realizar en la zona de Afección a policía, se presentará de informe de la Administración Hidráulica Andalucía, a la consue de los suelos de carácter de urbanización, a fin de evitar las interferencias de caracteres de ruidos de 1989). Deberán ejecutarse las medidas de optimización de la red de abastecimiento con el objetivo de abaratar de demanda de recursos hídricos recogidas en normativa para los nuevos desarrollos.	PRESENTACION DE AVISO DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LOS CARGOS GENERALES  ESTUDIO DE DETALLE  BASES Y ESTUDIOS  PROYECTO DE REPARCELACION (M.C. 103 UA)  ESTUDIO URBANÍSTICA DE CONSERVACION	12 meses desde la publicación de la Aprobación definitiva del PGOU  6 meses desde A.D. E.D.  6 meses desde Aprobación Bases y Estudios	GUARANTIAS DE EJECUCION CARGAS GENERALES Y CARGOS GENERALES  PLANTEAMIENTO  GESTION  EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION
<b>DIRECTIVAS Y CRITERIOS</b>	<b>PROGRAMACION</b>		
<b>DIRECTIVAS Y CRITERIOS</b>	<b>ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA</b>		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	INGEN. F.N.		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	INGEN. F.N.		
Las determinaciones de la ordenación por menciónadas poseen el carácter de carácter vinculante.			

DESEMPEÑO Y PLAZOS (MÍNIMOS PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL) PLANEAMIENTO BASES Y ESTUDIOS PROYECTO DE REPARCELACION (M.C. 103 UA) ESTUDIO URBANÍSTICA DE CONSERVACION	PRESENTACION DE AVISO DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LOS CARGOS GENERALES  ESTUDIO DE DETALLE  BASES Y ESTUDIOS  PROYECTO DE REPARCELACION (M.C. 103 UA)  ESTUDIO URBANÍSTICA DE CONSERVACION
--	--

OBRAS DE URBANIZACION INGEN. F.N.	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
--------------------------------------	--------------------------------------

USO GLOBAL	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA (M2)	SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE (M2)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	VALOR INTERIOR (M2)	VALOR EXTERIOR (M2)
677	677	180	1,940	15	677	0

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS									
		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EXTERIOR AL CASO URBANO	AMPLIACION CAMINO DEL HIGUERAL								
IDENTIFICACION	DENOMINACION	SUNC-6 AMPLIACION CAMINO DEL HIGUERAL	AMPLIACION CAMINO DEL HIGUERAL								
	CLASIFICACION	SUELO URBANO									
PLANEAMIENTO	USO GLOBAL	RESIDENCIAL									
	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,18									
GESTION	APROVECHAMIENTOS (UA)	<table border="1"> <tr> <td>A. MEDIO (UA/M<sup>2</sup>)</td> <td>0,360</td> <td>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)</td> <td>3,746</td> </tr> <tr> <td>CESSION AVANT (UA)</td> <td>4,65</td> <td>SUFECTO DE AMPLIACION (UA)</td> <td>0</td> </tr> </table>	A. MEDIO (UA/M <sup>2</sup> )	0,360	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3,746	CESSION AVANT (UA)	4,65	SUFECTO DE AMPLIACION (UA)	0	(1)
	A. MEDIO (UA/M <sup>2</sup> )	0,360	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3,746							
CESSION AVANT (UA)	4,65	SUFECTO DE AMPLIACION (UA)	0								
OTRAS DETERMINACIONES	DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION, SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.	<p>AFECION DE CALCE PUBLICO: Carretera 132 de correspondencia con plano de ordenación 35 (OPT).</p> <p>Se prohíbe cualquier tipo de instalación en el área de inundación y vegetación. Las incorporadas en estas áreas deberán estar justificadas y ser compatibles con ellas.</p> <p>Si una vez aprobados los deslindes del Dominio Público Hidráulico, Servidumbre, Afección y Zona de Regato de inundación de los cauces públicos que afectan al Sector, los límites del mismo se sitúan por encima de la edificación existente en el suelo urbano, se deberá proceder a la modificación de los deslindes de dicho terreno para que coincida con la edificación existente en el suelo urbano, debiendo ser aprobada por la Junta de Andalucía.</p> <p>Deberá obtener medidas correctoras de protección de incendios de los suelos, según legislación vigente en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá redactar y aprobar Plan de Prevención de Incendios y Plan de Autoprotección de incendios.</p> <p>Deberá obtener medidas correctoras de protección de inundación de los suelos, según legislación establecida en la normativa de la Junta de Andalucía y en base a las determinaciones del Estado de Seguridad Afectados del PCOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.</p>									

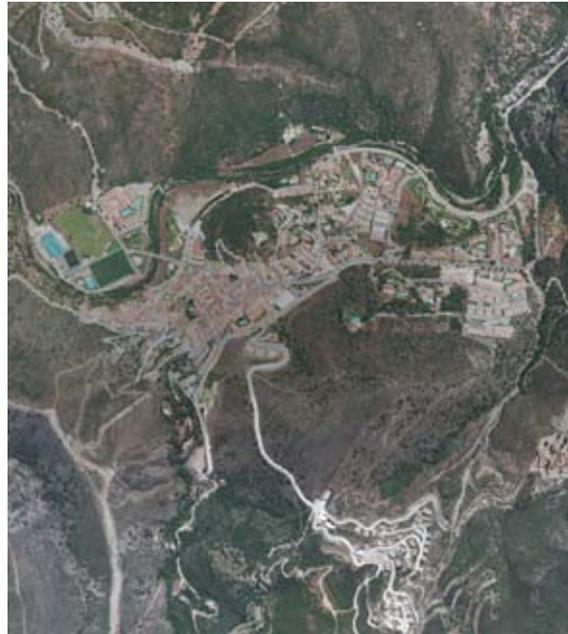
(1) Las que establece el planeamiento de desarrollos con las siguientes tipologías: Residencial (urbanismo residencial) y otros usos como el turístico, deportivo, etc. de acuerdo con el artículo 16 del Reglamento de Urbanismo (R.U.) y el artículo 17 del Reglamento de Urbanismo (R.U.).

AP: Aprobación definitiva  
 PR: Proyecto de Urbanización  
 RE: Plan Especial



**REVISION-ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACION URBANISTICA DE BENAHAIVIS**

TEXTO REFUJINDO 2019



**ANEXO I FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO**

SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO APROBADO



REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVÍS

EQUIPO REDACTOR	
<b>EQUIPO REDACTOR DE LA REVISIÓN</b>	<b>TURISMO Y PLANIFICACIÓN COSTA DEL SOL SLU</b>
ARQUITECTO DIRECTOR	ANTONIO M. FERNÁNDEZ BORDÉS
ARQUITECTO COLABORADOR	FRANCISCO DE ASÍS PANCHÓN MARTOS
GEÓGRAFOS	LAURA CALVO DELGADO JOSÉ MANUEL GARCÍA MESA
ECONOMISTAS	LOURDES NAVARRETE OTERO
DELINEANTES INFORMÁTICOS	GABRIEL MONTAÑEZ CABELLO
MAQUETACIÓN	TURISMO Y PLANIFICACIÓN SLU
COLABORADORES PUNTUALES	ANA GUIRADO JAIME, ECONOMISTA
<b>OFICINA MUNICIPAL DE LA REVISIÓN</b>	<b>AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS</b>
COORDINADOR DEL PGOU	JAVIER SAINZ GUTIÉRREZ
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL	FRANCISCO RAMOS GARCÍA
SECRETARIO GENERAL	JUAN CARLOS CALVO ROJAS
ARQUITECTO TÉCNICO	SERGIO PUROY IRAIZOZ
ASESORES JURÍDICOS	SUSANA HARAUETE GONZÁLEZ
INFORMÁTICO	FRANCISCO CANDIDAD DE LOS RÍOS
<b>EQUIPO DE COLABORADORES EXTERNOS</b>	
TALLER DE INVESTIGACIONES ARQUEOLÓGICAS, S.L.	
FERRÁNDOZ 48. G.I.A. S.L.	
CARMEN CARVAJAL GUTIÉRREZ. GEÓGRAFA U.M.A.	
ENRIQUE NAVARRO JURADO. GEÓGRAFO U.M.A.	
JOSÉ ACOSTA MUÑOZ. INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.	

### REVISIÓN – ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS 2018

#### INDICE GENERAL

##### LIBROS

**LIBRO I. INFORMACIÓN SECTORIAL. ANÁLISIS TERRITORIALES Y URBANOS.**

PARTE I. CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. ESTUDIOS SOBRE EL MEDIO FÍSICO- MEDIO BIÓTICO.

PARTE II. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO. ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. INCIDENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

**LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

**LIBRO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN.**

**LIBRO IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

**LIBRO V. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

VOLUMEN I. MEMORIA.  
VOLUMEN II. ANEXOS.  
VOLUMEN III. FICHAS DE VALORACIÓN DE EFECTOS.  
VOLUMEN IV. PLANOS.

**LIBRO VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

**LIBRO VII. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.**

**LIBRO VIII. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN.**

##### ANEXOS

**ANEXO I. FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.**

**ANEXO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.**

**ANEXO III. INFORME ARQUEOLÓGICO.**

**ANEXO IV. ANÁLISIS DE RIESGO AMBIENTAL.**

**ANEXO V. ESTUDIOS PREVIOS DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ÁMBITO TERRITORIAL. ANÁLISIS DE COSTES. ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA A ÉL.**

VOLUMEN I. MEMORIA.  
VOLUMEN II. PLANOS.

**ANEXO VI. ESTUDIO DE POBLACIÓN REAL. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.**

**ANEXO VII. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.**

**ANEXO VIII. ESTUDIO DE VEGETACIÓN NATURAL.**

REVISIÓN-ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS

ANEXOS  
ANEXO I  
FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

### ÍNDICE DE FICHAS

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SUNC-PA1 ANTIGUA UE-6  
SUNC-PA2 PUERTO DEL ALMENDRO

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-UE-C1 LA CORONILLA ALTA I.  
SUNC-UE-C2 LA CORONILLA ALTA II.  
SUNC-UE-C3 EL BANCAL II.  
SUNC-UE-C4 LA PACHECA II.  
SUNC-UE-C5 LA PACHECA ALTA  
SUNC-UE-C6 LA PACHECA V  
SUNC-UE-C7 EL BANCAL I  
SUNC-UE-C8 ANTIGUA UE4  
SUNC-UE-C9 LA CORONILLA ALTA III  
SUNC-UE-C10 LA PACHECA BAJA  
SUNC-UE-C11 ANTIGUA UE7  
SUNC-UE-C12 LA CORONILLA ALTA IV  
SUNC-UE-C13 ANTIGUA UE3  
SUNC-1 AMPLIACIÓN EL HERRERO II  
SUNC-2 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL II  
SUNC-3 A. HORNO DE LA MIERA B  
SUNC-4 A. HORNO DE LA MIERA A  
SUNC-5 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL III  
SUNC-6 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SURO-PA1 MONTEMAYOR BAJO  
SURO-PA2 REAL DE LA QUINTA  
SURO-PA3 LA PALTA  
SURO-PA4 MONTEMAYOR ALTO  
SURO-PA5 LA ALQUERIA  
SURO-PA6 LA ALBORADA  
SURO-PA7 AMPLIACIÓN CERRO ARTOLA A  
SURO-PA8 CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURO-PA9 LA COJA

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SURO-1 VEGA DEL JAQUE  
SURO-2 JARALILLOS SECTOR A LAS ROCAS.  
SURO-3 CAPANES NORTE  
SURO-4 AMPLIACIÓN PUERTO DEL ALMENDRO I

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL

SURS-C1 LA PACHECA IV  
SURS-C2 LA PACHECA III  
SURS-C3 EL RISCO  
SURS-C4 LA TORRE  
SURS-C5 LA FUENTE  
SURS-C6 LA PACHECA I  
SURS-C7 LA PACHECA II  
SURS-C8 LA PACHECA VI  
SURS-C9 MARCHAL  
SURS-1 MONTENAYOR NORTE  
SURS-2 LA TOMA  
SURS-3 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL II  
SURS-4 BRIJAN I  
SURS-5 BRIJAN II  
SURS-6 LA ALQUERIA II  
SURS-7 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE A  
SURS-8 HORNACINOS  
SURS-9 LA ROMERA  
SURS-10 ATALAYA HILL CLUB  
SURS-11 ALTOS DE LA ALQUERIA II  
SURS-12 ARTOLA  
SURS-13 CASABLANCA  
SURS-14 BEJARANCO  
SURS-15 CAMPANILLAS  
SURS-16 EL CHOPO I  
SURS-18 EL ACEBUQUE  
SURS-20 MONTMELIAN NORTE  
SURS-23 ARTOLA I  
SURS-24 ARTOLA II  
SURS-26 ALTOS DE LA ALQUERIA III  
SURS-27 ALTOS DE LA ALQUERIA II

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TERCIARIO

SURS-C9 EMPRESARIAL-COMERCIAL  
SURS-17 EMPRESARIAL  
SURS-19 EL CHOPO II  
SURS-21 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE B  
SURS-22 INDUSTRIAL  
SURS-25 EMPRESARIAL LA QUINTA

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TURISTICO

SURS-CG1 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURS-CG2 BRJAN I

### ACTUACIONES AISLADAS EN EL CASCO URBANO

### ACTUACIONES SINGULARES EN EL CASCO URBANO

### SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES LA CORONILLA

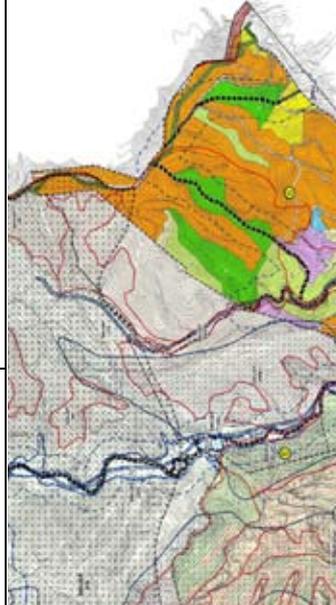
Table with columns: IDENTIFICACION, PLANIFICACION, ORDENACION, GESTION, and OTRAS DETERMINACIONES. It contains detailed planning data for 'PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE BENAHAVIS' and 'ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA'.

Nº P. No. proyecto: AD. Aprobación Definitiva, P.U. Proyecto de Urbanización, P.E. Plan Especial

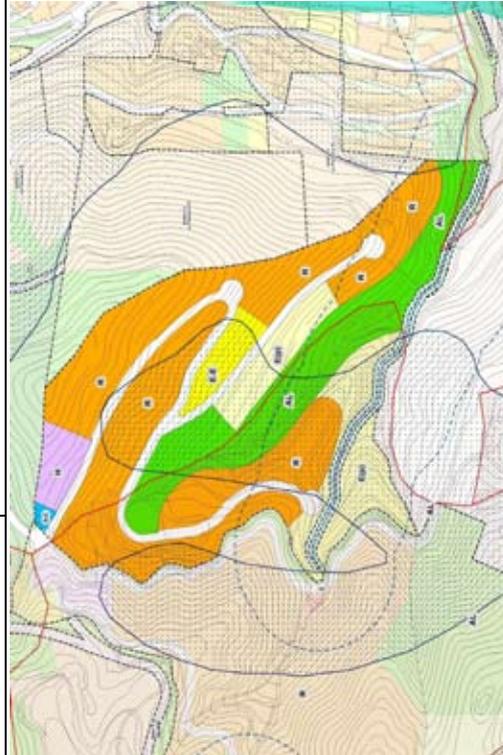
Los contenidos en su planamiento aprobados esta fecha MOTEMAYOR BAJO



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES	
IDENTIFICACION		SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	
DENOMINACION		ORDENACION POR MINISTERIO A PRECEPTIVA	
CATEGORIA		REAL DE LA QUINTA	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	DE ORDENACION	Los contenidos en su planeamiento aprobado y esta ficha.
EDIFICABILIDAD GLOBAL (M <sup>2</sup> /HA)	0,12	DE REGULACION DE LA URBANIZACION	Si la ejecución de alguna actuación prevista en la ordenación (como por ejemplo viajes) afecta a cauces públicos, se deberá hacer alteraciones en el desarrollo del sector que deberá proporcionar el Estado de cauce público afectado, con anterioridad a la ejecución de cualquier actuación que pueda afectar a dicho cauce, donde se determinará el DPH, las Zonas de Servidumbre, Alcantarales y Zonas con riesgo de inundación.
VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL VU/HA 10	DIRECTIVAS Y CRITERIOS	
SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	ANILLOS (M2) CONCAMENTO PUBLICO (M2)	DE GESTION	Deberá ser entidad Urbanística de Conexión.
ORBITO	SEGUN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	OTRAS CONDICIONES	-
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION	PRESENTACION DE PLANES DE COSTE PREVISTO PARA LAS OBRAS EXTERNAS 6 meses desde la publicación de la Aprobación Definitiva del PGOU PLAN GENERAL DE ORDENACION NI BASES Y ESTATUTOS NI PROYECTO DE REAFILIACION NI ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACION 3 meses desde finalización de obras RINCO NI SEGUN P.O.
APROVECHAMIENTOS (UA)	ALBERGO (UA/M2) CENTRO COMERCIAL CENTRO DE INVESTIGACIONES CENTRO DE INVESTIGACIONES LOCALES/CONTINENTAL (UA/M2)	ORDENACION POR MINISTERIO A PRECEPTIVA	Ordenación por ministerio a preceptiva
CARGAS DE URBANIZACION	DEFECTO DE APROVECHAMIENTO SEGUN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Año de I del PGOU y las determinaciones de la ordenación promulgada posteriormente establecidas en esta ficha serán de carácter vinculante y corresponden a la fase de desarrollo aprobado definitivamente.
OTRAS DETERMINACIONES	<p>La superficie total del sector es de 11,5 hectáreas, de las cuales 10,3 hectáreas corresponden al suelo urbano y 1,2 hectáreas al suelo urbanizable. El sector se encuentra en una zona de riesgo de inundación de alta peligrosidad. El sector se encuentra en una zona de riesgo de inundación de alta peligrosidad. El sector se encuentra en una zona de riesgo de inundación de alta peligrosidad.</p> <p>Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el sector y pueda tener afectación a cauces, se deberá tener en cuenta la Ordenación Hidráulica de Benahevis. Sobre las medidas de defensa ordenadas por el Ayuntamiento de Benahevis, se deberá tener en cuenta la Ordenación Hidráulica de Benahevis. Sobre las medidas de defensa ordenadas por el Ayuntamiento de Benahevis, se deberá tener en cuenta la Ordenación Hidráulica de Benahevis.</p> <p>Deberá observarse medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de Edificación. Deberá observarse medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de Edificación. Deberá observarse medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de Edificación.</p> <p>Para el desarrollo urbanístico de los suelos se deberá tener en cuenta la ordenación establecida en las condiciones establecidas en el expediente de tramitación y en base a las determinaciones del Estado de Servidumbre del PGOU. A partir de los suelos se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.</p> <p>Para el desarrollo urbanístico de los suelos se deberá tener en cuenta la ordenación establecida en las condiciones establecidas en el expediente de tramitación y en base a las determinaciones del Estado de Servidumbre del PGOU. A partir de los suelos se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.</p> <p>Para el desarrollo urbanístico de los suelos se deberá tener en cuenta la ordenación establecida en las condiciones establecidas en el expediente de tramitación y en base a las determinaciones del Estado de Servidumbre del PGOU. A partir de los suelos se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.</p>		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES													
		SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO													
		ORDENACIÓN FORMERORIZADA PRECEPTIVA													
		LA PALTA													
<p><b>DENOMINACIÓN:</b> SURCHAPA 3 (LA PALTA)      <b>ÁREA DE REPARTO:</b> ARSURIO PA 3</p>		<p><b>DE OBRANACIÓN:</b> Los contenidos en su planeamiento aprobado y esta ficha.</p>													
<p><b>CLASIFICACIÓN:</b> SUELO URBANIZABLE      <b>CATEGORÍA:</b> ORDENADO</p>		<p><b>DE OBRANACIÓN:</b> Si la ejecución de alguna actuación prevista en la ordenación genera por sí misma efectos de carácter público, se deberán buscar alternativas en el desarrollo del proyecto para evitar el uso de suelo público afectado, con prioridad de la ejecución de cualquier actuación que pueda afectar a dicho suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.3 del Reglamento de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobado por el Decreto 140/2017, de 14 de febrero, de la Junta de Andalucía.</p>													
<p><b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b></p> <table border="1"> <tr> <td><b>USO GLOBAL:</b> RESIDENCIAL</td> <td><b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> -</td> <td><b>SUPERFICIE META (M<sup>2</sup>):</b> -</td> <td><b>SEGUN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> -</td> </tr> <tr> <td><b>DIFERENCIADO GLOBAL (M<sup>2</sup>):</b> 0,13</td> <td><b>TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M<sup>2</sup>):</b> -</td> <td><b>TOTAL (M<sup>2</sup>):</b> -</td> <td><b>SEGUN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> -</td> </tr> <tr> <td><b>VIVIENDAS:</b> 7</td> <td><b>TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M<sup>2</sup>):</b> -</td> <td><b>NO MÁXIMO DE VIVIENDAS:</b> 0</td> <td><b>SEGUN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> 0%</td> </tr> </table>		<b>USO GLOBAL:</b> RESIDENCIAL	<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> -	<b>SUPERFICIE META (M<sup>2</sup>):</b> -	<b>SEGUN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> -	<b>DIFERENCIADO GLOBAL (M<sup>2</sup>):</b> 0,13	<b>TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M<sup>2</sup>):</b> -	<b>TOTAL (M<sup>2</sup>):</b> -	<b>SEGUN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> -	<b>VIVIENDAS:</b> 7	<b>TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M<sup>2</sup>):</b> -	<b>NO MÁXIMO DE VIVIENDAS:</b> 0	<b>SEGUN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> 0%	<p><b>DE OBRANACIÓN:</b> Si la ejecución de alguna actuación prevista en la ordenación genera por sí misma efectos de carácter público, se deberán buscar alternativas en el desarrollo del proyecto para evitar el uso de suelo público afectado, con prioridad de la ejecución de cualquier actuación que pueda afectar a dicho suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.3 del Reglamento de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobado por el Decreto 140/2017, de 14 de febrero, de la Junta de Andalucía.</p>	
<b>USO GLOBAL:</b> RESIDENCIAL	<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> -	<b>SUPERFICIE META (M<sup>2</sup>):</b> -	<b>SEGUN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> -												
<b>DIFERENCIADO GLOBAL (M<sup>2</sup>):</b> 0,13	<b>TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M<sup>2</sup>):</b> -	<b>TOTAL (M<sup>2</sup>):</b> -	<b>SEGUN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> -												
<b>VIVIENDAS:</b> 7	<b>TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M<sup>2</sup>):</b> -	<b>NO MÁXIMO DE VIVIENDAS:</b> 0	<b>SEGUN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> 0%												
<p><b>SISTEMAS LOCALES Y GENERALES:</b> EQUIPAMIENTO COMERCIAL (C-2)</p>		<p><b>DE OBRANACIÓN:</b> Si la ejecución de alguna actuación prevista en la ordenación genera por sí misma efectos de carácter público, se deberán buscar alternativas en el desarrollo del proyecto para evitar el uso de suelo público afectado, con prioridad de la ejecución de cualquier actuación que pueda afectar a dicho suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.3 del Reglamento de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobado por el Decreto 140/2017, de 14 de febrero, de la Junta de Andalucía.</p>													
<p><b>OBJETO:</b> GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE CARGAS</p>		<p><b>DE OBRANACIÓN:</b> Si la ejecución de alguna actuación prevista en la ordenación genera por sí misma efectos de carácter público, se deberán buscar alternativas en el desarrollo del proyecto para evitar el uso de suelo público afectado, con prioridad de la ejecución de cualquier actuación que pueda afectar a dicho suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.3 del Reglamento de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobado por el Decreto 140/2017, de 14 de febrero, de la Junta de Andalucía.</p>													
<p><b>SISTEMA DE ACTUACION:</b> COMPENSACION</p>		<p><b>DE OBRANACIÓN:</b> Si la ejecución de alguna actuación prevista en la ordenación genera por sí misma efectos de carácter público, se deberán buscar alternativas en el desarrollo del proyecto para evitar el uso de suelo público afectado, con prioridad de la ejecución de cualquier actuación que pueda afectar a dicho suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.3 del Reglamento de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobado por el Decreto 140/2017, de 14 de febrero, de la Junta de Andalucía.</p>													
<p><b>PROGRAMACIÓN:</b> INICIATIVA      <b>FINANCIACIÓN:</b> PRIVADA</p>		<p><b>DE OBRANACIÓN:</b> Si la ejecución de alguna actuación prevista en la ordenación genera por sí misma efectos de carácter público, se deberán buscar alternativas en el desarrollo del proyecto para evitar el uso de suelo público afectado, con prioridad de la ejecución de cualquier actuación que pueda afectar a dicho suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.3 del Reglamento de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobado por el Decreto 140/2017, de 14 de febrero, de la Junta de Andalucía.</p>													
<p><b>APROVECHAMIENTOS (UA):</b></p> <table border="1"> <tr> <td><b>A. MEDIO (UA/M<sup>2</sup>):</b> 0,00</td> <td><b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA):</b> -</td> </tr> <tr> <td><b>CEDEO (UA/M<sup>2</sup>):</b> 0,00</td> <td><b>DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:</b> -</td> </tr> <tr> <td><b>CONF. FONDIRACION (M<sup>2</sup>):</b> 0,00</td> <td><b>SEGUN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> -</td> </tr> <tr> <td><b>USO Y FOLIOSEA:</b> TECHO EDIFICABLE (UA/M<sup>2</sup>): 0,00</td> <td><b>APROVECHAMIENTO FONDIRACION (UA):</b> -</td> </tr> <tr> <td><b>SEGUN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> 0,00</td> <td><b>SEGUN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> -</td> </tr> </table>		<b>A. MEDIO (UA/M<sup>2</sup>):</b> 0,00	<b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA):</b> -	<b>CEDEO (UA/M<sup>2</sup>):</b> 0,00	<b>DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:</b> -	<b>CONF. FONDIRACION (M<sup>2</sup>):</b> 0,00	<b>SEGUN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> -	<b>USO Y FOLIOSEA:</b> TECHO EDIFICABLE (UA/M <sup>2</sup> ): 0,00	<b>APROVECHAMIENTO FONDIRACION (UA):</b> -	<b>SEGUN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> 0,00	<b>SEGUN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> -	<p><b>DE OBRANACIÓN:</b> Si la ejecución de alguna actuación prevista en la ordenación genera por sí misma efectos de carácter público, se deberán buscar alternativas en el desarrollo del proyecto para evitar el uso de suelo público afectado, con prioridad de la ejecución de cualquier actuación que pueda afectar a dicho suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.3 del Reglamento de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobado por el Decreto 140/2017, de 14 de febrero, de la Junta de Andalucía.</p>			
<b>A. MEDIO (UA/M<sup>2</sup>):</b> 0,00	<b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA):</b> -														
<b>CEDEO (UA/M<sup>2</sup>):</b> 0,00	<b>DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:</b> -														
<b>CONF. FONDIRACION (M<sup>2</sup>):</b> 0,00	<b>SEGUN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> -														
<b>USO Y FOLIOSEA:</b> TECHO EDIFICABLE (UA/M <sup>2</sup> ): 0,00	<b>APROVECHAMIENTO FONDIRACION (UA):</b> -														
<b>SEGUN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> 0,00	<b>SEGUN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> -														
<p><b>CARGAS DE URBANIZACIÓN:</b> INTERNAS</p>		<p><b>DE OBRANACIÓN:</b> Si la ejecución de alguna actuación prevista en la ordenación genera por sí misma efectos de carácter público, se deberán buscar alternativas en el desarrollo del proyecto para evitar el uso de suelo público afectado, con prioridad de la ejecución de cualquier actuación que pueda afectar a dicho suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.3 del Reglamento de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobado por el Decreto 140/2017, de 14 de febrero, de la Junta de Andalucía.</p>													
<p><b>EXTERNAS:</b> Realizar las cargas necesarias de conexión y/o complementarias en: - Pavimentación de: - Seguros, para la ejecución del sector así comprendida, según el orden urbanístico.</p>		<p><b>DE OBRANACIÓN:</b> Si la ejecución de alguna actuación prevista en la ordenación genera por sí misma efectos de carácter público, se deberán buscar alternativas en el desarrollo del proyecto para evitar el uso de suelo público afectado, con prioridad de la ejecución de cualquier actuación que pueda afectar a dicho suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.3 del Reglamento de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobado por el Decreto 140/2017, de 14 de febrero, de la Junta de Andalucía.</p>													
<p><b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACIÓN DE ÁREAS AFECTADAS DE PROTECCIÓN SERVIDUMBRE Y/O AFECTO SECTORIAL QUE SE OBSERVAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN:</b></p> <p>En las áreas afectadas de protección de servidumbre y/o afecto sectorial, se deberá observar en los planes de desarrollo y sus proyectos de urbanización, las siguientes determinaciones:</p> <p>- La ordenación tendrá en cuenta la conservación de la naturaleza de los ríos y arroyos, del dominio público y la preservación de los paisajes rurales como elemento estructural del territorio. Para la ejecución de los suelos de dominio público, se deberá garantizar el acceso al dominio público, con prioridad de la ejecución de cualquier actuación que pueda afectar a dicho suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.3 del Reglamento de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobado por el Decreto 140/2017, de 14 de febrero, de la Junta de Andalucía.</p> <p>- Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el sector privado deberá tenerse en cuenta, en primer lugar, el interés de la Administración local de Andalucía. Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el sector privado deberá tenerse en cuenta, en primer lugar, el interés de la Administración local de Andalucía.</p> <p>- Las actuaciones que se realicen en el sector privado deberán tener en cuenta, en primer lugar, el interés de la Administración local de Andalucía.</p> <p>- Las actuaciones que se realicen en el sector privado deberán tener en cuenta, en primer lugar, el interés de la Administración local de Andalucía.</p> <p>- Las actuaciones que se realicen en el sector privado deberán tener en cuenta, en primer lugar, el interés de la Administración local de Andalucía.</p>		<p><b>DE OBRANACIÓN:</b> Si la ejecución de alguna actuación prevista en la ordenación genera por sí misma efectos de carácter público, se deberán buscar alternativas en el desarrollo del proyecto para evitar el uso de suelo público afectado, con prioridad de la ejecución de cualquier actuación que pueda afectar a dicho suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.3 del Reglamento de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobado por el Decreto 140/2017, de 14 de febrero, de la Junta de Andalucía.</p>													
<p><b>OTRAS DETERMINACIONES:</b></p> <p>Las determinaciones de la ordenación serán notorizadas por escrito en esta ficha, según el carácter vinculante y no respondiente a la ejecución de la ordenación.</p>		<p><b>DE OBRANACIÓN:</b> Si la ejecución de alguna actuación prevista en la ordenación genera por sí misma efectos de carácter público, se deberán buscar alternativas en el desarrollo del proyecto para evitar el uso de suelo público afectado, con prioridad de la ejecución de cualquier actuación que pueda afectar a dicho suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.3 del Reglamento de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobado por el Decreto 140/2017, de 14 de febrero, de la Junta de Andalucía.</p>													



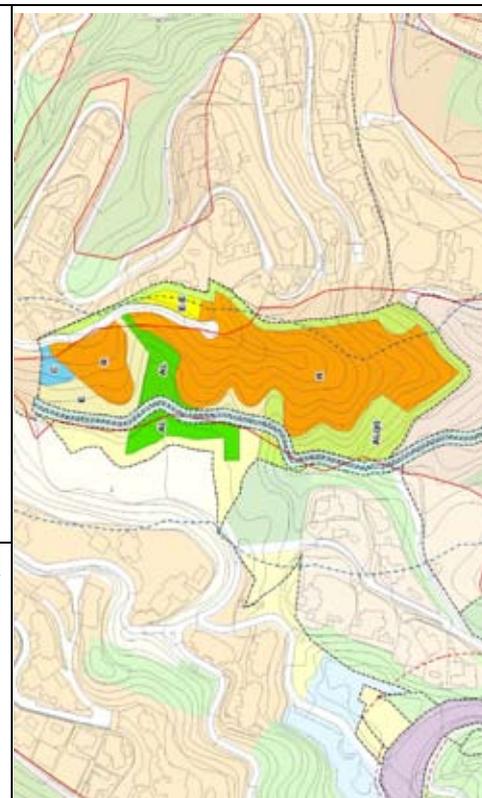


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES	
IDENTIFICACION		SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	
DE DENOMINACION	SURO PA S LA ALQUERIA	AREA DE REPARTO	ARSURD PA S
CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE	CATEGORIA	ORDENADO
<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>			
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	SEGN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /ha)	0,32	TOTAL IEMT	0 0%
VIVIENDAS	ENTRANCO GLOBAL VIVIENDA	SEGN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	SEGN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	EQUIPAMIENTO ABILDO (M <sup>2</sup> )	SEGN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	SEGN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
ORBITO	REALIZACION DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE LAS BARRIORES, CASI COMO SI	INICIATIVA	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION	CONSERVACION	PROGRAMACION	SEGUIN TRIPO
<b>APROVECHAMIENTOS (UA)</b>			
AMBITO (UA/M <sup>2</sup> )	SEGN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	APROVECHAMIENTO SUJETIVO (UA)	SEGN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
CEBON (UA/M <sup>2</sup> )	SEGN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	DIRECTO DE APROVECHAMIENTO	SEGN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
COEF. DE PROTECCION Y CONSERVACION DE LOS ESPACIOS VERDES Y ZONAS VERDES	SEGN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	SEGN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	SEGN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
USO Y TIPOLOGIA	TECHO EDIFICABLE	COEF. DE PROTECCION Y CONSERVACION DE LOS ESPACIOS VERDES Y ZONAS VERDES	SEGN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	SEGN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	APROVECHAMIENTO ORDENADO (UA)	SEGN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
INTERNAS	Las parcelas del sector definidas en su planeamiento de desarrollo aprobado.		
EXTERNAS	Realizar las cargas necesarias de conexión, ya contempladas en su planeamiento de desarrollo, para la ejecución del sector las contempladas, según convenio urbanístico		
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION, SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROTECCIONES DE URBANIZACION.</b>			
<p>Se trata de un sector con planeamiento de desarrollo aprobado de desarrollo (PDC 23/09/2008; 13/27/09/2006; PA 13/02/2009). No obstante, independientemente del cumplimiento de la entidad, el promotor deberá presentar ante la administración, actuante los siguientes expedientes de carácter ambiental y/o cultural que avden la ordenación de gestión aprobada en su día, y en el sector, habrán de establecerse en aquellos expedientes de las medidas correctoras que contengan modificación de dichos usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá observarse medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá redactar y aprobar Plan de Prevención de Incendios y Plan de Autoprotección de incendios.</li> <li>- Para el desarrollo urbanístico será necesaria la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del PCOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.</li> <li>- AFECION DE CAUZE PUBLICO. Afecion de pública, Cuenca 6 (Se corresponde con plano de ordenación 33-0PTT).</li> </ul> <p>Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el sector y pueda tener afecion a cauce, se precizará de informe de la Administración Hidráulica Andaluza.</p>			
DE IDENTIFICACION		DE PLANIFICACION	
DE ORDENACION		DE PROGRAMACION	
DE EJECUCION DE LA URBANIZACION		DE ORDENACION POR MENTORIZADA POTESTATIVA	
DE GESTION		DE ORDENACION POR MENTORIZADA PRECEPTIVA	
OTRAS DETERMINACIONES		DE ORDENACION POR MENTORIZADA POTESTATIVA	



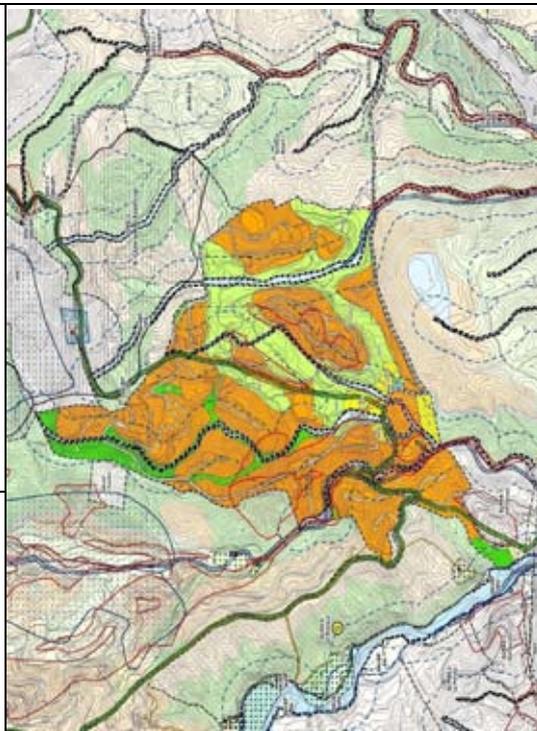


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAIVIS				FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES			
DENOMINACIÓN				SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO			
CLASIFICACIÓN				ORDENACIÓN POR MENORIZADA PRECEPTIVA			
SIEMBRO PA7 AMPLIACIÓN CERRO ARTOLA A	SIEMBRO PA7 AMPLIACIÓN CERRO ARTOLA A	ABLSURO PA7	ABLSURO PA7	<b>AMPLIACION CERRO ARTOLA A</b>			
SUELO URBANIZABLE				ORDENACIÓN POR MENORIZADA PRECEPTIVA			
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO			
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	SUPERFICIE NETA (M <sup>2</sup> )	SEGUN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		TOTAL (M <sup>2</sup> )	0
EDIFICIARIO GLOBAL (M <sup>2</sup> )	0,13	TECHO MÁXIMO EFICAZ (M <sup>2</sup> )	SEGUN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		0	0	0%
VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL (VI/HA)	10	SEGUN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		NI MÁXIMO DE VIVIENDAS		
SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	ÁREAS (LIBRES (M <sup>2</sup> ))	COMPARTIMENTO PUEBLO (M <sup>2</sup> )	SEGUN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		SEGUN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
OBJETO	REALIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN.		SEGUN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		SEGUN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PROGRAMACIÓN	PROGRAMACIÓN		PROGRAMACIÓN		
CARGAS DE URBANIZACIÓN				ORDENACIÓN POR MENORIZADA POTESTATIVA			
INTERNAS				ORDENACIÓN POR MENORIZADA POTESTATIVA			
EXTERNAS				ORDENACIÓN POR MENORIZADA POTESTATIVA			
OTRAS DETERMINACIONES				ORDENACIÓN POR MENORIZADA POTESTATIVA			



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAIVIS		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES CASERÍAS DEL ESPERONAL	
IDENTIFICACION	DE DENOMINACION	SURO-PA E CASERIAS DEL ESPERONAL	AR-SURO PA B
	DE CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE	CATEGORIA ORDENADO
PLANEAMIENTO	USO GENERAL	RESIDENCIAL	SEGUN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO
	DEHABILITADO (DOMINANTIA)	0,06	TOTAL AMT
	VIVIENDAS	BENHAIVIS GLOBAL VIVIENDA	SEGN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO
	SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	EQUIPAMIENTO PUBLICO (M2)	SEGN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO
	OBJETO	FINALIZACION DE LA EJECUCION DE LA URBANIZACION DE LAS AREAS LIBRES, ASÍ COMO SU CERRAMIENTO.	SEGN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO
	SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION
GESTION	ALICUOTA (UA/M2)	ALICUOTA GLOBAL	APROVECHAMIENTO SOBREVINO (UA)
	EXCESO (UA/M2)	EXCESO GLOBAL	DIRECCION DE APROVECHAMIENTO
	USO TIPOLOGIA	TECHO EMPICABLE	SEGN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO
	APROVECHAMIENTOS (UA)	SEGN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	SEGN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO
OTRAS DETERMINACIONES	CARGAS DE URBANIZACION	INTERNAS	Las cargas del sector definidas en su planeamiento de desarrollo aprobado.
	DE DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION SERVIDUMBRE Y/O AFECTON SECTORIAL QUE SE OBSERVAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.	EXTERNAS	Realizar las cargas necesarias de compensación y/o compensación de desarrollo, para la ejecución del sector, las comprometidas, según convenio urbanístico.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO		ORDENACION POR MENORIZADA PRECEPTIVA	
DE ORDENACION	Los contenidos en su planeamiento aprobados y esta ficha	DE ORDENACION	CASERIAS DEL ESPERONAL
DIRECCIONES Y CRITERIOS	Si la ejecución de alguna actuación prevista en la ordenación (como por ejemplo viviendas) afecta a cauces públicos, se deberá buscar alternativa en el terreno que no afecte a dichos cauces. Deberá procederse al estudio de cauce público afectado, con antelación a la ejecución de cualquier actuación que pueda afectar a dicho cauce, donde se determinará el DPH, las Zonas de Servidumbre, Afecciones y Zonas con Riesgo de Inundación.	DE EJECUCION DE LA URBANIZACION	Deberá tener en cuenta la ordenación de conservación
PROGRAMACION	OTRAS CONDICIONES	DE EJECUCION DE LAS CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	Según Convenio.
		DE EJECUCION DE LAS CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	PRESENTACION DE AVANCE DE ZON DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS
		DE EJECUCION DE LAS CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	6 meses desde la publicación de la Aprobación Definitiva del PGOU
		DE EJECUCION DE LAS CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	PLANEAMIENTO
		DE EJECUCION DE LAS CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	PLAN GENERAL DE ORDENACION
		DE EJECUCION DE LAS CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	BASES Y ESTATUTOS
		DE EJECUCION DE LAS CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	PROYECTO DE REPACTACION
		DE EJECUCION DE LAS CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	ENTRADA URBANÍSTICA DE CONSERVACION
		DE EJECUCION DE LAS CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	INICIO
		DE EJECUCION DE LAS CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	FIN
		DE EJECUCION DE LAS CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	SEGN P.A.O.
		DE EJECUCION DE LAS CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	3 meses desde la finalización de obras
		DE EJECUCION DE LAS CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	ORDENACION POR MENORIZADA POTESTATIVA
		DE EJECUCION DE LAS CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	Las determinaciones de la ordenación por menorización potestativa y establecidas en esta ficha serán de carácter vinculante y corresponden a su planeamiento de desarrollo aprobado.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS									
IDENTIFICACION					FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES				
DENOMINACION		SUBURBIO A LA CIUDA		ÁREA DE REPARTO		ALBUJARDÍN		SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	
CLASIFICACION		SUELO URBANIZABLE		CATEGORIA		ORDENADO		LA COIA	
<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>									
<b>PLANEAMIENTO</b>									
<b>GESTION</b>									
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>									

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES									
SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO					ORDENACION FORMERORIZADA RECEPTIVA				
LA COIA									
<b>DE ORDENACION</b>									
<b>DE LEGISLACION DE LA URBANIZACION</b>									
<b>DE GESTION</b>									
<b>OTRAS CONDICIONES</b>									
<b>PROGRAMACION</b>									
<b>ORDENAMIENTOS</b>									

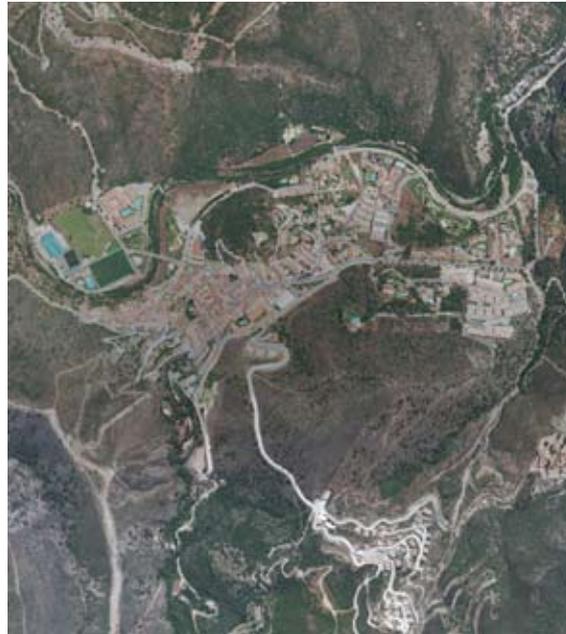
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS									
IDENTIFICACION					FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES				
DENOMINACION		SUBURBIO A LA CIUDA		ÁREA DE REPARTO		ALBUJARDÍN		SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	
CLASIFICACION		SUELO URBANIZABLE		CATEGORIA		ORDENADO		LA COIA	
<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>									
<b>PLANEAMIENTO</b>									
<b>GESTION</b>									
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>									

RP No procede Proyecto de Urbanización PE Plan Especial AD Urbanización definitiva AU Proyecto de Urbanización PE Plan Especial



**REVISION-ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACION URBANISTICA DE BENAHAIVIS**

TEXTO REFUNDIDO 2019



**ANEXO I FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO**

SUELO URBANIZABLE ORDENADO



REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVÍS

EQUIPO REDACTOR	
<b>EQUIPO REDACTOR DE LA REVISIÓN</b>	<b>TURISMO Y PLANIFICACIÓN COSTA DEL SOL SLU</b>
ARQUITECTO DIRECTOR	ANTONIO M. FERNÁNDEZ BORDÉS
ARQUITECTO COLABORADOR	FRANCISCO DE ASÍS PANCHÓN MARTOS
GEÓGRAFOS	LAURA CALVO DELGADO JOSÉ MANUEL GARCÍA MESA
ECONOMISTAS	LOURDES NAVARRETE OTERO
DELINEANTES INFORMÁTICOS	GABRIEL MONTAÑEZ CABELLO
MAQUETACIÓN	TURISMO Y PLANIFICACIÓN SLU
COLABORADORES PUNTUALES	ANA GUIRADO JAIME, ECONOMISTA
<b>OFICINA MUNICIPAL DE LA REVISIÓN</b>	<b>AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS</b>
COORDINADOR DEL PGOU	JAVIER SAINZ GUTIÉRREZ
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL	FRANCISCO RAMOS GARCÍA
SECRETARIO GENERAL	JUAN CARLOS CALVO ROJAS
ARQUITECTO TÉCNICO	SERGIO PUROY ITRAZOZ
ASESORES JURÍDICOS	SUSANA HARAUETE GONZÁLEZ
INFORMÁTICO	FRANCISCO CANDIDAD DE LOS RÍOS
<b>EQUIPO DE COLABORADORES EXTERNOS</b>	
	TALLER DE INVESTIGACIONES ARQUEOLÓGICAS, S.L.
	FERRÁNDEZ 48. G.I.A. S.L.
	CARMEN CARVAJAL GUTIÉRREZ. GEÓGRAFA U.M.A.
	ENRIQUE NAVARRO JURADO. GEÓGRAFO U.M.A.
	JOSÉ ACOSTA MUÑOZ. INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.

REVISIÓN – ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL  
MUNICIPIO DE BENAHAVÍS  
2018

INDICE GENERAL

LIBROS

**LIBRO I. INFORMACIÓN SECTORIAL. ANÁLISIS TERRITORIALES Y URBANOS.**

PARTE I. CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. ESTUDIOS SOBRE EL MEDIO FÍSICO- MEDIO BIÓTICO.

PARTE II. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO. ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. INCIDENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

**LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

**LIBRO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN.**

**LIBRO IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

**LIBRO V. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

VOLUMEN I. MEMORIA.  
VOLUMEN II. ANEXOS.  
VOLUMEN III. FICHAS DE VALORACIÓN DE EFECTOS.  
VOLUMEN IV. PLANOS.

**LIBRO VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

**LIBRO VII. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.**

**LIBRO VIII. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN.**

ANEXOS

**ANEXO I. FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.**

**ANEXO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.**

**ANEXO III. INFORME ARQUEOLÓGICO.**

**ANEXO IV. ANÁLISIS DE RIESGO AMBIENTAL.**

**ANEXO V. ESTUDIOS PREVIOS DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ÁMBITO TERRITORIAL. ANÁLISIS DE COSTES. ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA A ÉL.**

VOLUMEN I. MEMORIA.  
VOLUMEN II. PLANOS.

**ANEXO VI. ESTUDIO DE POBLACIÓN REAL. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.**

**ANEXO VII. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.**

**ANEXO VIII. ESTUDIO DE VEGETACIÓN NATURAL.**

REVISIÓN-ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS

ANEXOS  
ANEXO I  
FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

### ÍNDICE DE FICHAS

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SUNC-PA1 ANTIGUA UE-6  
SUNC-PA2 PUERTO DEL ALMENDRO

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-UE-C1 LA CORONILLA ALTA I.  
SUNC-UE-C2 LA CORONILLA ALTA II.  
SUNC-UE-C3 EL BANCAL II.  
SUNC-UE-C4 LA PACHECA II.  
SUNC-UE-C5 LA PACHECA ALTA  
SUNC-UE-C6 LA PACHECA V  
SUNC-UE-C7 EL BANCAL I  
SUNC-UE-C8 ANTIGUA UE4  
SUNC-UE-C9 LA CORONILLA ALTA III  
SUNC-UE-C10 LA PACHECA BAJA  
SUNC-UE-C11 ANTIGUA UE7  
SUNC-UE-C12 LA CORONILLA ALTA IV  
SUNC-UE-C13 ANTIGUA UE3  
SUNC-1 AMPLIACIÓN EL HERRERO II  
SUNC-2 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL II  
SUNC-3 A. HORNO DE LA MIERA B  
SUNC-4 A. HORNO DE LA MIERA A  
SUNC-5 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL III  
SUNC-6 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SURO-PA1 MONTEMAYOR BAJO  
SURO-PA2 REAL DE LA QUINTA  
SURO-PA3 LA PALTA  
SURO-PA4 MONTEMAYOR ALTO  
SURO-PA5 LA ALQUERIA  
SURO-PA6 LA ALBORADA  
SURO-PA7 AMPLIACIÓN CERRO ARTOLA A  
SURO-PA8 CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURO-PA9 LA COJA

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SURO-1 VEGA DEL JAQUE  
SURO-2 JARALILLOS SECTOR A LAS ROCAS.  
SURO-3 CAPANES NORTE  
SURO-4 AMPLIACIÓN PUERTO DEL ALMENDRO I

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL

SURS-C1 LA PACHECA IV  
SURS-C2 LA PACHECA III  
SURS-C3 EL RISCO  
SURS-C4 LA TORRE  
SURS-C5 LA FUENTE  
SURS-C6 LA PACHECA I  
SURS-C7 LA PACHECA II  
SURS-C8 LA PACHECA VI  
SURS-C9 MARCHAL  
SURS-1 MONTENAYOR NORTE  
SURS-2 LA TOMA  
SURS-3 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL II  
SURS-4 BRIJAN I  
SURS-5 BRIJAN II  
SURS-6 LA ALQUERIA II  
SURS-7 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE A  
SURS-8 HORNACINOS  
SURS-9 LA ROMERA  
SURS-10 ATALAYA HILL CLUB  
SURS-11 ALTOS DE LA ALQUERIA II  
SURS-12 ARTOLA  
SURS-13 CASABLANCA  
SURS-14 BEJARANCO  
SURS-15 CAMPANILLAS  
SURS-16 EL CHOPO I  
SURS-18 EL ACEBUQUE  
SURS-20 MONTMELIAN NORTE  
SURS-23 ARTOLA I  
SURS-24 ARTOLA II  
SURS-26 ALTOS DE LA ALQUERIA III  
SURS-27 ALTOS DE LA ALQUERIA II

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TERCIARIO

SURS-C9 EMPRESARIAL-COMERCIAL  
SURS-17 EMPRESARIAL  
SURS-19 EL CHOPO II  
SURS-21 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE B  
SURS-22 INDUSTRIAL  
SURS-25 EMPRESARIAL LA QUINTA

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TURISTICO

SURS-CG1 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURS-CG2 BRJAN I

### ACTUACIONES AISLADAS EN EL CASCO URBANO

### ACTUACIONES SINGULARES EN EL CASCO URBANO

### SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES LA CORONILLA



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS**

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES

---

VEGA DEL JAQUE

SUELO URBANIZABLE ORDENADO EXTERIOR AL CASCO URBANO

Termino Municipal de Marbella

PARCELA	TECHO (M²)	Nº VIVIENDAS
1		1
2	27	1
3		1
4		1
5		1
6		1
7		1
8		1
9		1
10		1
11		1
12		2
13		2
14		2
15		1
16		1
18		1
19		5
20		4
21		1
22		1
23		1
24		1
25		1
26		2
27		2
28		2
29		1
30		1
<b>TOTAL</b>	<b>17.676</b>	<b>42</b>

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA			
<b>TOTAL</b>	<b>17.676</b>	<b>1.690</b>	<b>42</b>
RESIDENCIAL PUEBLO MEDITERRANEO			
EQUIPAMIENTO ESCOLAR			
EQUIPAMIENTO SOCIAL			
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO			
EQUIPAMIENTO PRIVADO			
AREA LIBRE			
VIALES			
<b>TOTAL</b>	<b>20.358</b>		<b>50</b>

(1) Las que establecen el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA, RESIDENCIAL PUEBLO MEDITERRANEO, EQUIPAMIENTO ESCOLAR, EQUIPAMIENTO SOCIAL, EQUIPAMIENTO DEPORTIVO, EQUIPAMIENTO PRIVADO, AREA LIBRE, VIAL.

M.P. No parcelar  
M.F. No parcelar  
M.D. Parcelación de parcela  
M.B. Parcelación de parcela  
R.V. Parcelación de parcela  
A.S. Parcelación de parcela

P.O. Proyecto de Ordenación  
P.R. Proyecto de Reparación

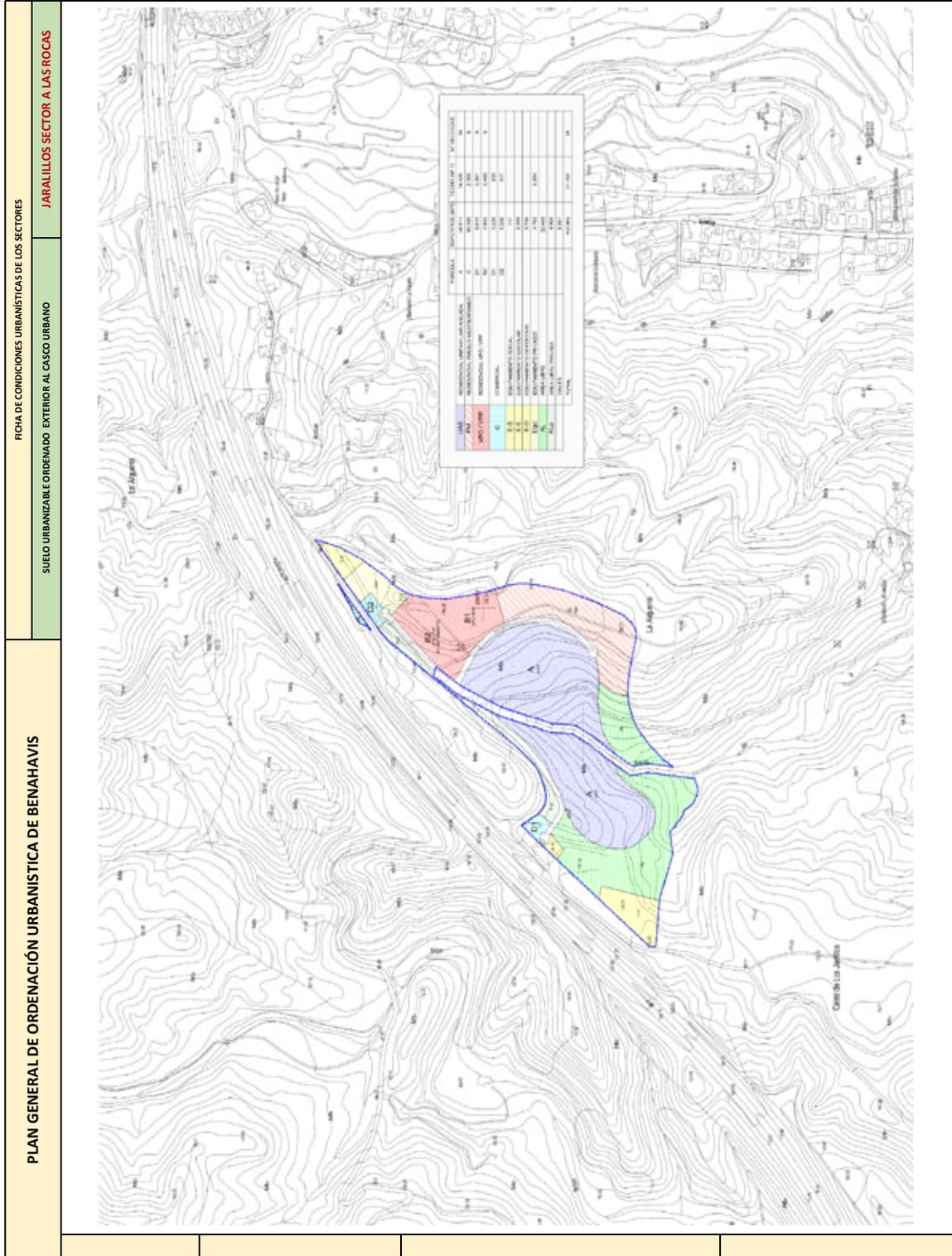
(1) Las que establecen el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA, RESIDENCIAL PUEBLO MEDITERRANEO, EQUIPAMIENTO ESCOLAR, EQUIPAMIENTO SOCIAL, EQUIPAMIENTO DEPORTIVO, EQUIPAMIENTO PRIVADO, AREA LIBRE, VIAL.

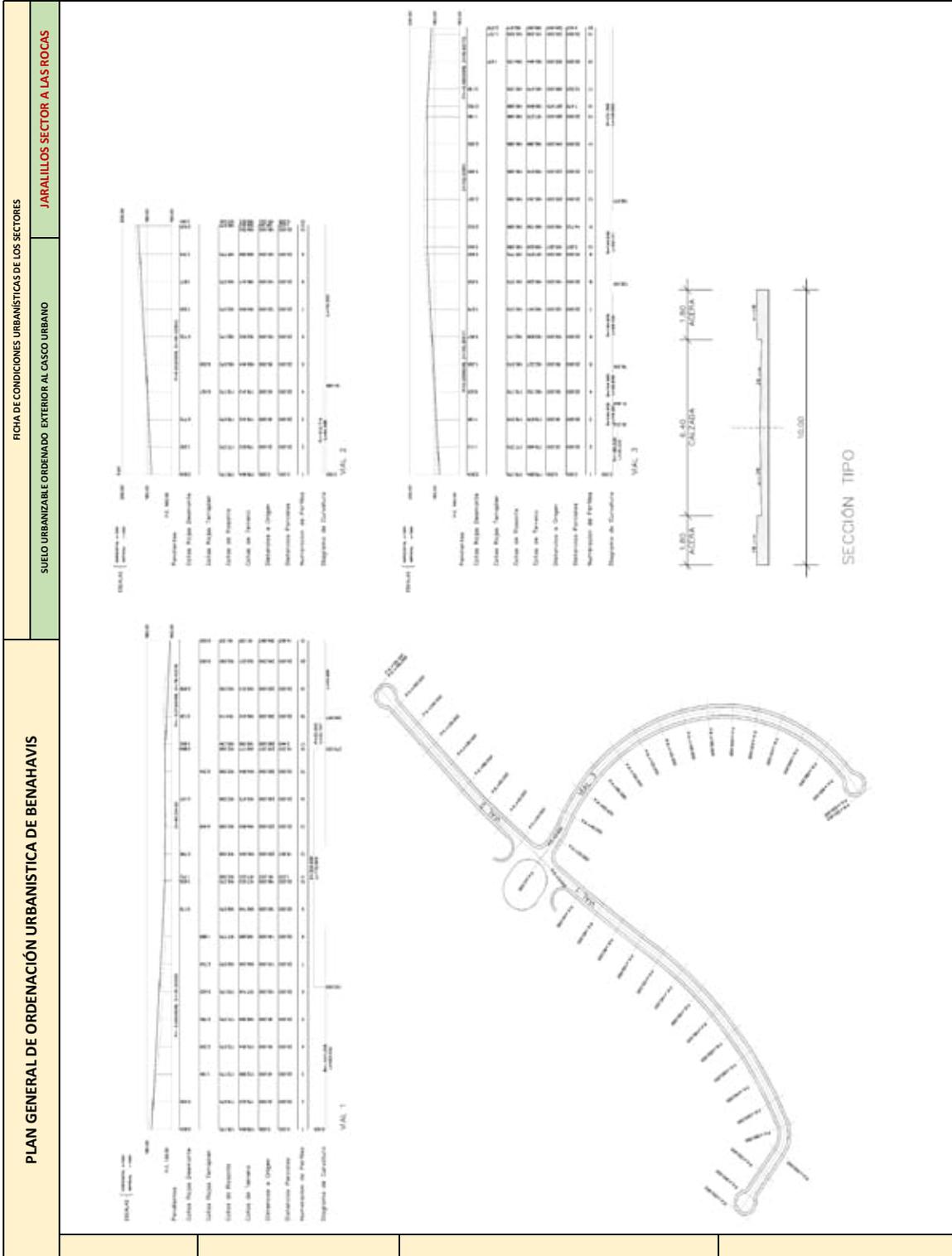
M.P. No parcelar  
M.F. No parcelar  
M.D. Parcelación de parcela  
M.B. Parcelación de parcela  
R.V. Parcelación de parcela  
A.S. Parcelación de parcela

P.O. Proyecto de Ordenación  
P.R. Proyecto de Reparación









PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES

SUELO URBANIZABLE ORDENADO EXTERIOR AL CASCO URBANO

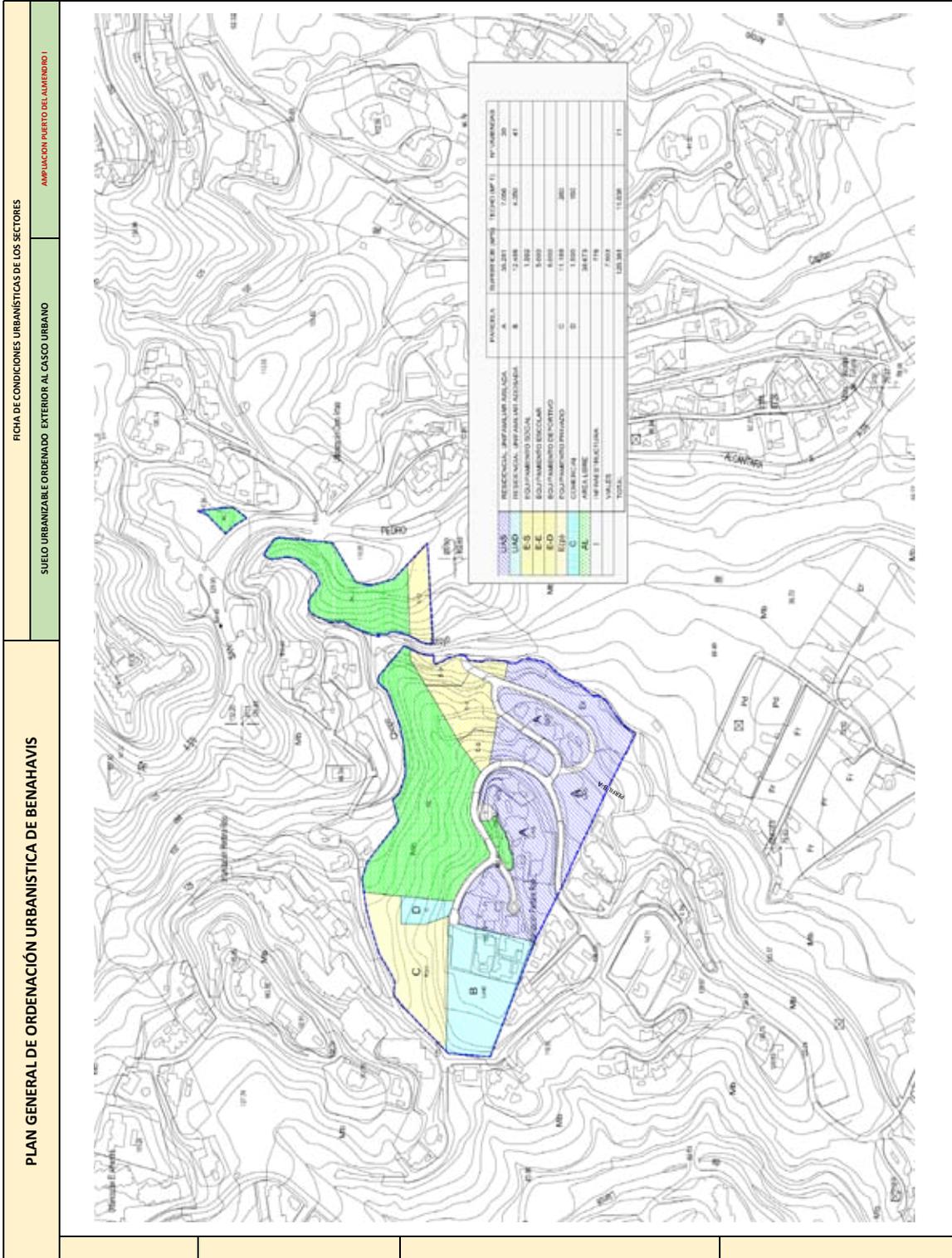
JARALILLOS SECTOR A LAS ROCAS

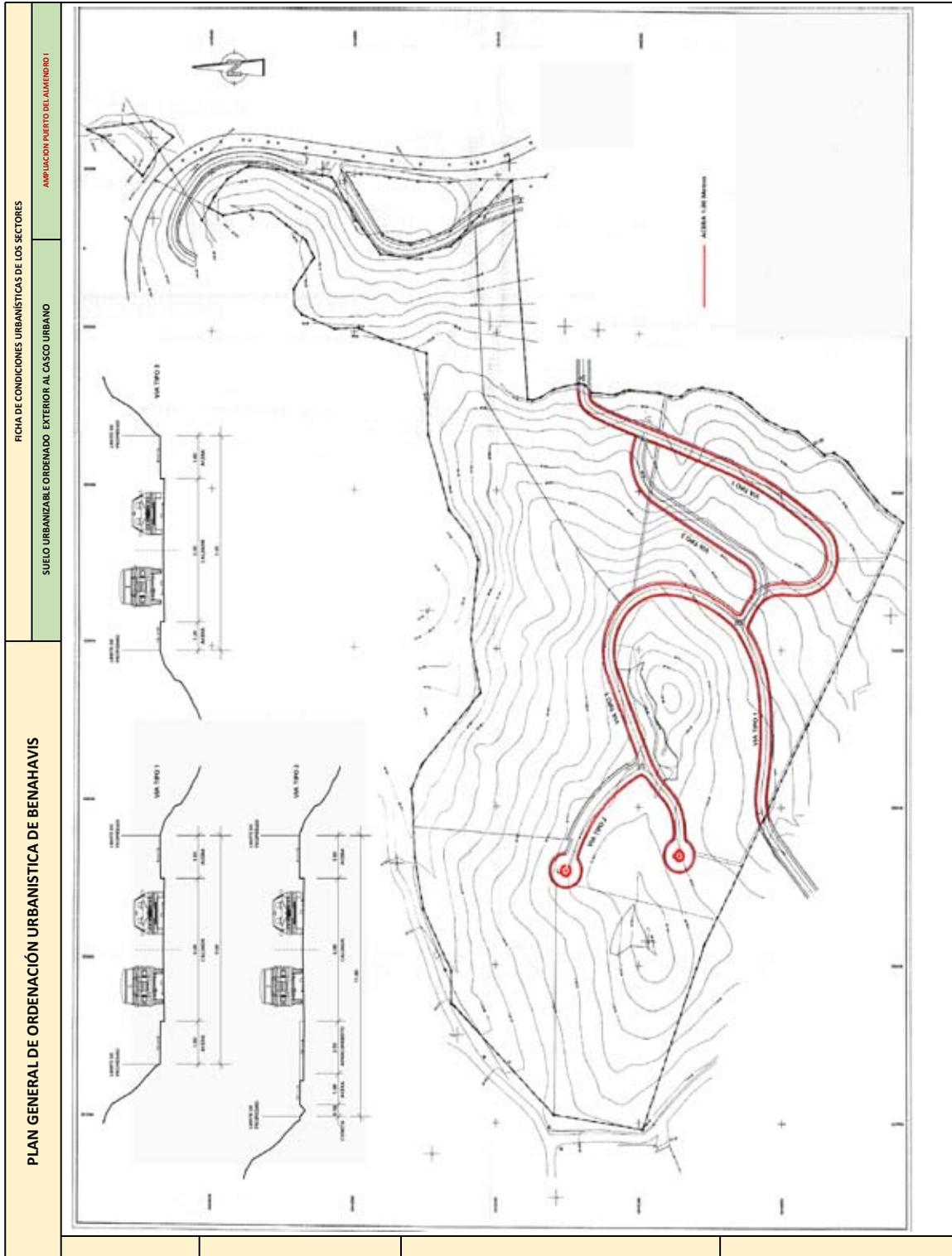


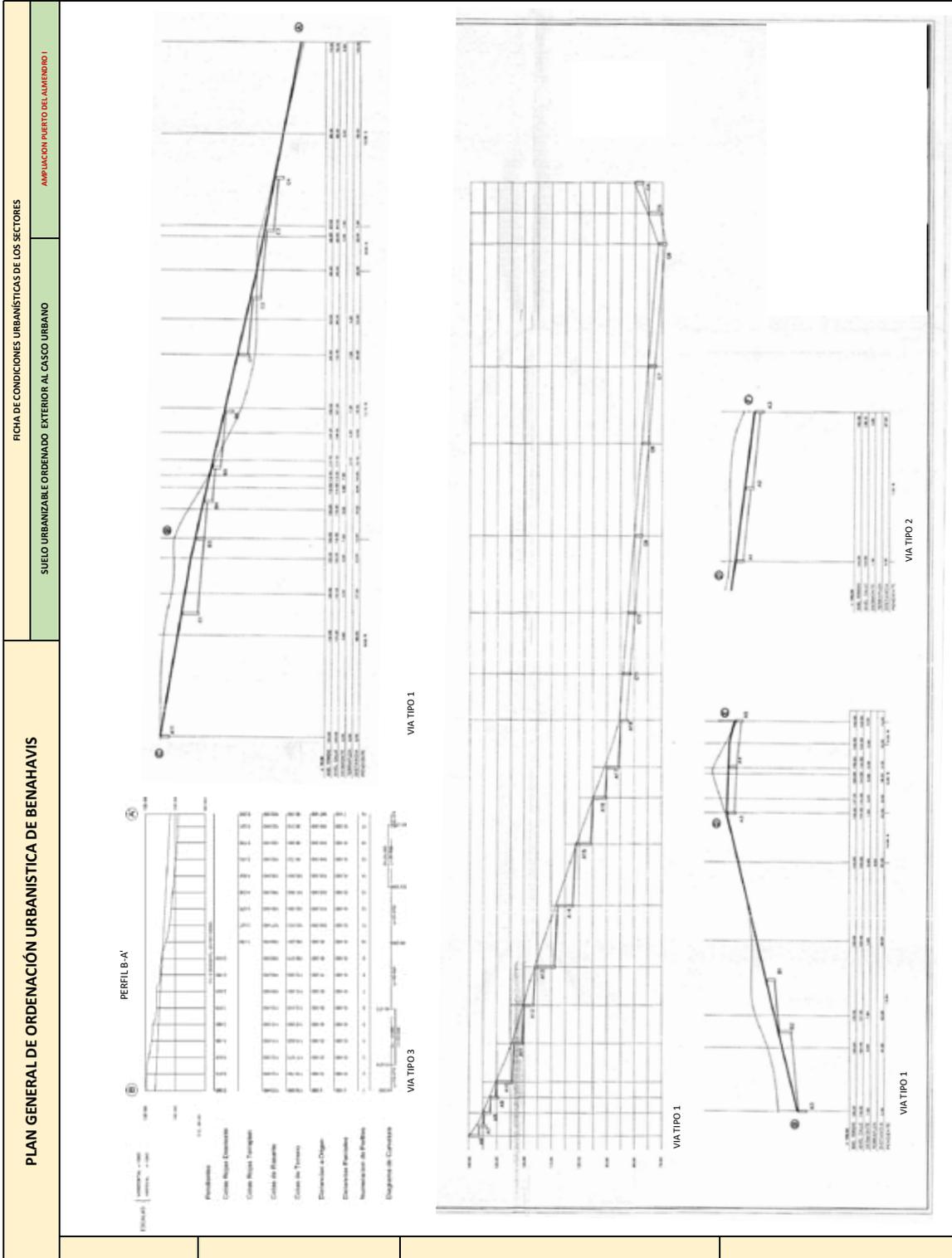












### REVISION-ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE BENAHAIVIS

TEXTO REFUNDIDO 2019



### ANEXO I FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL EN CASCO URBANO



REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVÍS

EQUIPO REDACTOR	
<b>EQUIPO REDACTOR DE LA REVISIÓN</b>	<b>TURISMO Y PLANIFICACIÓN COSTA DEL SOL SLU</b>
ARQUITECTO DIRECTOR	ANTONIO M. FERNÁNDEZ BORDÉS
ARQUITECTO COLABORADOR	FRANCISCO DE ASÍS PANCHÓN MARTOS
GEÓGRAFOS	LAURA CALVO DELGADO JOSÉ MANUEL GARCÍA MESA
ECONOMISTAS	LOURDES NAVARRETE OTERO
DELINEANTES INFORMÁTICOS	GABRIEL MONTAÑEZ CABELLO
MAQUETACIÓN	TURISMO Y PLANIFICACIÓN SLU
COLABORADORES PUNTUALES	ANA GUIRADO JAIME, ECONOMISTA
<b>OFICINA MUNICIPAL DE LA REVISIÓN</b>	<b>AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS</b>
COORDINADOR DEL PGOU	JAVIER SAINZ GUTIÉRREZ
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL	FRANCISCO RAMOS GARCÍA
SECRETARIO GENERAL	JUAN CARLOS CALVO ROJAS
ARQUITECTO TÉCNICO	SERGIO PURROY TRAILOZ
ASESORES JURÍDICOS	SUSANA HARAUETE GONZÁLEZ
INFORMÁTICO	FRANCISCO CANDIDAD DE LOS RÍOS
<b>EQUIPO DE COLABORADORES EXTERNOS</b>	
TALLER DE INVESTIGACIONES ARQUEOLÓGICAS, S.L.	
FERRÁNDOZ 48. G.I.A. S.L.	
CARMEN CARVAJAL GUTIÉRREZ. GEÓGRAFA U.M.A.	
ENRIQUE NAVARRO JURADO. GEÓGRAFO U.M.A.	
JOSÉ ACOSTA MUÑOZ. INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.	

### REVISIÓN – ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS 2018

#### INDICE GENERAL

##### LIBROS

- LIBRO I. INFORMACIÓN SECTORIAL. ANÁLISIS TERRITORIALES Y URBANOS.**  
PARTE I. CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. ESTUDIOS SOBRE EL MEDIO FÍSICO- MEDIO BIÓTICO.  
PARTE II. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO. ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. INCIDENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.
- LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**
- LIBRO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN.**
- LIBRO IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**
- LIBRO V. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**  
VOLUMEN I. MEMORIA.  
VOLUMEN II. ANEXOS.  
VOLUMEN III. FICHAS DE VALORACIÓN DE EFECTOS.  
VOLUMEN IV. PLANOS.
- LIBRO VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**
- LIBRO VII. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.**
- LIBRO VIII. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN.**

##### ANEXOS

- ANEXO I. FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.**
- ANEXO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.**
- ANEXO III. INFORME ARQUEOLÓGICO.**
- ANEXO IV. ANÁLISIS DE RIESGO AMBIENTAL.**
- ANEXO V. ESTUDIOS PREVIOS DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ÁMBITO TERRITORIAL. ANÁLISIS DE COSTES. ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA A ÉL.**  
VOLUMEN I. MEMORIA.  
VOLUMEN II. PLANOS.
- ANEXO VI. ESTUDIO DE POBLACIÓN REAL. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.**
- ANEXO VII. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.**
- ANEXO VIII. ESTUDIO DE VEGETACIÓN NATURAL.**

REVISIÓN-ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS

ANEXOS  
ANEXO I  
FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

### ÍNDICE DE FICHAS

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SUNC-PA1 ANTIGUA UE-6  
SUNC-PA2 PUERTO DEL ALMENDRO

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-UE-C1 LA CORONILLA ALTA I.  
SUNC-UE-C2 LA CORONILLA ALTA II.  
SUNC-UE-C3 EL BANCAL II.  
SUNC-UE-C4 LA PACHECA II.  
SUNC-UE-C5 LA PACHECA ALTA  
SUNC-UE-C6 LA PACHECA V  
SUNC-UE-C7 EL BANCAL I  
SUNC-UE-C8 ANTIGUA UE4  
SUNC-UE-C9 LA CORONILLA ALTA III  
SUNC-UE-C10 LA PACHECA BAJA  
SUNC-UE-C11 ANTIGUA UE7  
SUNC-UE-C12 LA CORONILLA ALTA IV  
SUNC-UE-C13 ANTIGUA UE3  
SUNC-1 AMPLIACIÓN EL HERRERO II  
SUNC-2 AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL II  
SUNC-3 A. HORNO DE LA MIERA B  
SUNC-4 A. HORNO DE LA MIERA A  
SUNC-5 AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL III  
SUNC-6 AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SURO-PA1 MONTEMAYOR BAJO  
SURO-PA2 REAL DE LA QUINTA  
SURO-PA3 LA PALTA  
SURO-PA4 MONTEMAYOR ALTO  
SURO-PA5 LA ALQUERIA  
SURO-PA6 LA ALBORADA  
SURO-PA7 AMPLIACIÓN CERRO ARTOLA A  
SURO-PA8 CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURO-PA9 LA COJA

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SURO-1 VEGA DEL JAQUE  
SURO-2 JARALILLOS SECTOR A LAS ROCAS.  
SURO-3 CAPANES NORTE  
SURO-4 AMPLIACIÓN PUERTO DEL ALMENDRO I

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL

SURS-C1 LA PACHECA IV  
SURS-C2 LA PACHECA III  
SURS-C3 EL RISCO  
SURS-C4 LA TORRE  
SURS-C5 LA FUENTE  
SURS-C6 LA PACHECA I  
SURS-C7 LA PACHECA VI  
SURS-C8 D. MARSHALL  
SURS-1 MONTEMAYOR NORTE  
SURS-2 LA TOMA  
SURS-3 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL II  
SURS-4 BRIJAN I  
SURS-5 BRIJAN II  
SURS-6 LA ALQUERIA II  
SURS-7 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE A  
SURS-8 HORNACINOS  
SURS-9 LA ROMERA  
SURS-10 ATALAYA HILL CLUB  
SURS-11 ALTOS DE LA ALQUERIA II  
SURS-12 ARTOLA  
SURS-13 CASABLANCA  
SURS-14 BEJARANO  
SURS-15 CAMPANILLAS  
SURS-16 EL CHOPOTI  
SURS-18 EL ACEBUCHE  
SURS-20 MONTMELIAN NORTE  
SURS-23 ARTOLA I  
SURS-24 ARTOLA II  
SURS-26 ALTOS DE LA ALQUERIA III  
SURS-27 ALTOS DE LA ALQUERIA II

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TERCIARIO

SURS-C9 EMPRESARIAL-COMERCIAL  
SURS-17 EMPRESARIAL  
SURS-19 EL FORTOTI  
SURS-21 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE B  
SURS-22 INDUSTRIAL  
SURS-25 EMPRESARIAL LA QUINTA

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TURISTICO

SURS-CG1 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURS-CG2 BRUAN I

### ACTUACIONES AISLADAS EN EL CASCO URBANO

### ACTUACIONES SINGULARES EN EL CASCO URBANO

<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS</b>			<b>FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES</b>		
		<b>SUBC-C/LA PACHECA IV</b>	<b>LA PACHECA IV</b>		
<b>IDENTIFICACION</b>		DENOMINACION SUBC-C/LA PACHECA IV ÁREA DE REPARTO ARSURS1	<b>SECTORIZADO</b>		
<b>CLASIFICACION</b>		SUELO URBANIZABLE CATEGORIA			
<b>ORDEMACION ESTRUCTURAL</b>					
		USO GLOBAL RESERVA/VEP/VED EQUIPAMIENTO PUNTO DE CONTA 4.730	PLAN PARCIAL DE ORDENACION		47.025
		EDIFICACION DE ALTA DENSIDAD (A/B) 0,81	TECHO MÁXIMO ESPECIAL (MTE)		43.777
		VIVIENDAS 30	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		141
		ESTIMACIÓN LOCAL Y GLOBAL DE VIVIENDAS 0,649	SAL INTERNO (IAS)		4.730
<b>PROGRAMACION</b>		OBJETIVO SISTEMA DE ACTUACION	PROGRAMACION		PREFERENCIA
		COMPENSACION	INDICATIVA		2º CATEGORIA
<b>ESTACION</b>		A. CANTIDAD TOTAL INCLUIDAS INTERNO ADJORNADO (M2) (I) 0,138.931 B. CANTIDAD TOTAL EXTERNO ADJORNADO (M2) (E) 20.629 C. OBTIENIO DE LOS PROYECTOS DE APROVECHAMIENTO (M2) (A) 4.812 COEF. Ponderación (M2) (P) 15,817 COEF. Ponderación (M2) (R) 0,618	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (M2) DE 14.216		
		USO TIPOLOGIA VEP/VED 1	COEF. PONDERACION 0,8 0,6		APROVECHAMIENTO PONDERADO (M2) DE 20.629
<b>CARGAS DE URBANIZACION</b>		INTERNAS	Las propias del sector		
		EXTERNAS			
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>					
<p><b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE ÁREAS AFECTADAS DE PROTECCION SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.</b></p> <p>En la elaboración de los planes urbanísticos de desarrollo y proyectos de urbanización se tendrán en cuenta las consideraciones incluidas en el Código Técnico de Edificación, Deberá realizarse y aprobarse Plan de Prevención de Inundaciones y Plan de Actuación de Emergencias.</p> <p>Además de los demás Contingentes Externos, deberá tenerse en cuenta la obligación de incorporar en el proyecto de urbanización los espacios de ordenación de planeamiento de desarrollo, así como el Proyecto de Urbanización, con objeto de verificar que la ordenación y medidas de protección y conservación contribuyen a la forma de vida a lo largo de los objetivos marcados por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de Biodiversidad.</p> <p>Para el desarrollo de actividades de suelo será necesario la realización de un estudio técnico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de ordenación urbanística y en base a las determinaciones del Estado de Siniestralidad Acústica del PGOU, a partir de los datos se tendrán en cuenta los estudios de diagnóstico y prevención de ruidos en el entorno con carácter de obligatorio cumplimiento.</p> <p><b>AFECTACIÓN DE CALLES PÚBLICAS:</b> De acuerdo con el artículo 25.º de la Ley 1/2007, de 27 de febrero, de ordenación urbanística y promoción inmobiliaria de Andalucía, se deberá tener en cuenta la obligación de mantener la configuración urbana de las vías de circulación de uso PGOU.</p> <p>Para cualquier actuación que se opere en el Sector y para sus actuaciones, se aplicarán de forma automática las disposiciones de la Administración Hidráulica Andaluza.</p> <p>Deberá obtenerse para la ordenación urbanística el sector la afectación del límite de NO EDIFICACION del sistema general Cementerio.</p> <p>Una vez obtenidos los datos de urbanización se procederá a la elaboración del Plan de Actuación de Emergencias y del Plan de Prevención de Inundaciones y del Proyecto de Urbanización. Se deberá tener en cuenta la obligación de incorporar en el proyecto de urbanización los espacios de ordenación de planeamiento de desarrollo, así como el Proyecto de Urbanización, con objeto de verificar que la ordenación y medidas de protección y conservación contribuyen a la forma de vida a lo largo de los objetivos marcados por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de Biodiversidad.</p> <p>(MF: No procede)      P: Proyecto de Regeneración      AD: Aplicación de Defensas      P: Proyecto de Urbanización      PE: Plan Estatal</p>					
<b>DIRECCIONES Y CRITERIOS</b>			<b>PROGRAMACION</b>		
<p><b>DE ORDENACION</b></p> <p>Deberá ser el Ayuntamiento de Benahevis el responsable de la ejecución y mantenimiento de la obra, así como de la gestión y explotación del sistema de abastecimiento de agua potable.</p> <p>El plan urbanístico deberá establecer los plazos de ejecución y terminación de las obras programadas, así como las medidas de gestión y explotación del sistema de abastecimiento de agua potable.</p> <p>El Ayuntamiento de Benahevis deberá tener en cuenta las obligaciones de la Ley 17/1987, de 12 de junio, de ordenación urbanística y promoción inmobiliaria de Andalucía, en relación con el sistema de abastecimiento de agua potable.</p> <p>Se deberá tener en cuenta la obligación de incorporar en el proyecto de urbanización los espacios de ordenación de planeamiento de desarrollo, así como el Proyecto de Urbanización, con objeto de verificar que la ordenación y medidas de protección y conservación contribuyen a la forma de vida a lo largo de los objetivos marcados por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de Biodiversidad.</p>			<p><b>DE EJECUCION Y DE ABASTECIMIENTO</b></p> <p>Tramitar el Proyecto de Urbanización con forma de instrumento de planeamiento.</p> <p>Deberá ejecutarse la obra de abastecimiento de agua potable en el ordenamiento urbanístico, así como de la explotación y mantenimiento del sistema de abastecimiento de agua potable.</p>		
<p><b>DE EJECUCION Y DE ABASTECIMIENTO</b></p> <p>Tramitar el Proyecto de Urbanización con forma de instrumento de planeamiento.</p> <p>Deberá ejecutarse la obra de abastecimiento de agua potable en el ordenamiento urbanístico, así como de la explotación y mantenimiento del sistema de abastecimiento de agua potable.</p>			<p><b>DE EJECUCION Y DE ABASTECIMIENTO</b></p> <p>Tramitar el Proyecto de Urbanización con forma de instrumento de planeamiento.</p> <p>Deberá ejecutarse la obra de abastecimiento de agua potable en el ordenamiento urbanístico, así como de la explotación y mantenimiento del sistema de abastecimiento de agua potable.</p>		
<p><b>DE EJECUCION Y DE ABASTECIMIENTO</b></p> <p>Tramitar el Proyecto de Urbanización con forma de instrumento de planeamiento.</p> <p>Deberá ejecutarse la obra de abastecimiento de agua potable en el ordenamiento urbanístico, así como de la explotación y mantenimiento del sistema de abastecimiento de agua potable.</p>			<p><b>DE EJECUCION Y DE ABASTECIMIENTO</b></p> <p>Tramitar el Proyecto de Urbanización con forma de instrumento de planeamiento.</p> <p>Deberá ejecutarse la obra de abastecimiento de agua potable en el ordenamiento urbanístico, así como de la explotación y mantenimiento del sistema de abastecimiento de agua potable.</p>		
<p><b>DE EJECUCION Y DE ABASTECIMIENTO</b></p> <p>Tramitar el Proyecto de Urbanización con forma de instrumento de planeamiento.</p> <p>Deberá ejecutarse la obra de abastecimiento de agua potable en el ordenamiento urbanístico, así como de la explotación y mantenimiento del sistema de abastecimiento de agua potable.</p>			<p><b>DE EJECUCION Y DE ABASTECIMIENTO</b></p> <p>Tramitar el Proyecto de Urbanización con forma de instrumento de planeamiento.</p> <p>Deberá ejecutarse la obra de abastecimiento de agua potable en el ordenamiento urbanístico, así como de la explotación y mantenimiento del sistema de abastecimiento de agua potable.</p>		
<p><b>DE EJECUCION Y DE ABASTECIMIENTO</b></p> <p>Tramitar el Proyecto de Urbanización con forma de instrumento de planeamiento.</p> <p>Deberá ejecutarse la obra de abastecimiento de agua potable en el ordenamiento urbanístico, así como de la explotación y mantenimiento del sistema de abastecimiento de agua potable.</p>			<p><b>DE EJECUCION Y DE ABASTECIMIENTO</b></p> <p>Tramitar el Proyecto de Urbanización con forma de instrumento de planeamiento.</p> <p>Deberá ejecutarse la obra de abastecimiento de agua potable en el ordenamiento urbanístico, así como de la explotación y mantenimiento del sistema de abastecimiento de agua potable.</p>		
<p><b>DE EJECUCION Y DE ABASTECIMIENTO</b></p> <p>Tramitar el Proyecto de Urbanización con forma de instrumento de planeamiento.</p> <p>Deberá ejecutarse la obra de abastecimiento de agua potable en el ordenamiento urbanístico, así como de la explotación y mantenimiento del sistema de abastecimiento de agua potable.</p>			<p><b>DE EJECUCION Y DE ABASTECIMIENTO</b></p> <p>Tramitar el Proyecto de Urbanización con forma de instrumento de planeamiento.</p> <p>Deberá ejecutarse la obra de abastecimiento de agua potable en el ordenamiento urbanístico, así como de la explotación y mantenimiento del sistema de abastecimiento de agua potable.</p>		
<p><b>DE EJECUCION Y DE ABASTECIMIENTO</b></p> <p>Tramitar el Proyecto de Urbanización con forma de instrumento de planeamiento.</p> <p>Deberá ejecutarse la obra de abastecimiento de agua potable en el ordenamiento urbanístico, así como de la explotación y mantenimiento del sistema de abastecimiento de agua potable.</p>			<p><b>DE EJECUCION Y DE ABASTECIMIENTO</b></p> <p>Tramitar el Proyecto de Urbanización con forma de instrumento de planeamiento.</p> <p>Deberá ejecutarse la obra de abastecimiento de agua potable en el ordenamiento urbanístico, así como de la explotación y mantenimiento del sistema de abastecimiento de agua potable.</p>		
<p><b>DE EJECUCION Y DE ABASTECIMIENTO</b></p> <p>Tramitar el Proyecto de Urbanización con forma de instrumento de planeamiento.</p> <p>Deberá ejecutarse la obra de abastecimiento de agua potable en el ordenamiento urbanístico, así como de la explotación y mantenimiento del sistema de abastecimiento de agua potable.</p>			<p><b>DE EJECUCION Y DE ABASTECIMIENTO</b></p> <p>Tramitar el Proyecto de Urbanización con forma de instrumento de planeamiento.</p> <p>Deberá ejecutarse la obra de abastecimiento de agua potable en el ordenamiento urbanístico, así como de la explotación y mantenimiento del sistema de abastecimiento de agua potable.</p>		



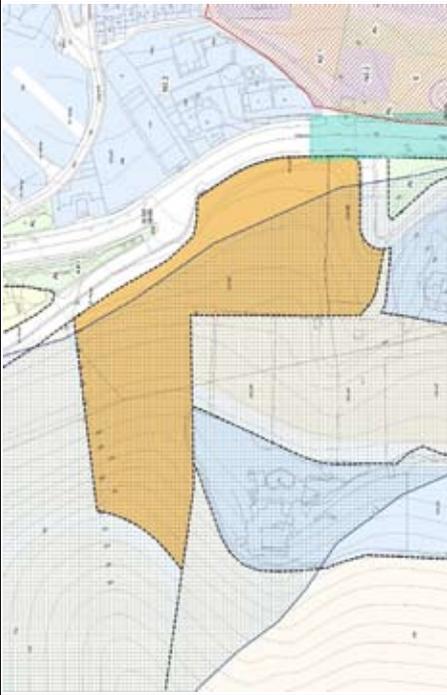








PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES	
		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN CASCO URBANO	
		LA PACHECA I	
IDENTIFICACION	<p><b>DENOMINACION</b> SUBSECTORES LA PACHECA I</p> <p><b>AREA DE REPARTO</b> AR.SURS.1</p> <p><b>CATEGORIA</b> SECTORIZADO</p>	<p><b>ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA</b> Se localiza en el cuadrante este del casco urbano, anexo a la urbanización denominada "La Pacheca Norte". Se circunscribe un fragmento de suelo urbanizable, la continuidad urbana entre la PACHECA NOROCCIDENTAL y la Avenida de Andalucía.</p> <p><b>DE ORDENACION</b> La localización, pormenorización de los sistemas locales de equipamiento y áreas libres quedan fijados al planeamiento de desarrollo de las áreas, si bien se determina que se localicen preferentemente en las zonas de mayor densidad.</p> <p>Debe solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los mismos para abastecimiento del Sector. Se deberá tener en cuenta la dotación, origen de los recursos y determinaciones referencias a las infraestructuras de abastecimiento correspondientes que sean PGOU.</p>	
PLANTEAMIENTO	<p><b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b></p> <p><b>PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO</b> PLAN PARCIAL DE ORDENACION</p> <p><b>TIPO MAXIMO DEGRABABLE (MGT)</b> 4,932</p> <p><b>NUMERARIO DE VIVIENDAS</b> 15</p> <p><b>SUPERFICIE TOTAL EMPLEABLE MIT</b> 12.654</p>	<p><b>DE GESTION</b> Debe crear Entidad Urbanística de Conservación</p> <p><b>OTRAS CONDICIONES</b> Presentar Proyecto de Reestructuración y Rehabilitación urbanística en un programa de actuaciones de ejecución autorizadas por cada una de las viviendas de la ordenación, presentando el proyecto de desarrollo urbanístico, no obstante, justificando los cambios que se produzcan en el planeamiento de desarrollo.</p> <p><b>GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS EXTERNAS</b> PRESENTACION DE VALOR DEL 30% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS</p> <p><b>PLANEAMIENTO</b> PLAN PARCIAL DE ORDENACION</p> <p><b>DESARROLLO Y PLAZOS (MESES PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)</b> BASES Y CONVULSOS PROYECTO DE EMPAQUETACION ENTRADA URBANÍSTICA DE CONSERVACION</p> <p><b>GESTION</b> 6 meses desde la publicación de la aprobación definitiva del PGOU</p> <p><b>EJECUCION CARGAS DE URBANIZACION</b> INICIO FIN 6 meses desde A.O. P.P.U. 3 meses desde finalización de obras 18 meses desde inicio de obras</p>	
GESTION	<p><b>APROVECHAMIENTOS (UA)</b></p> <p><b>A. MEDIO (UA/M2)</b> 0,33081</p> <p><b>COSUMO AVANCE (UA)</b> 3,99</p> <p><b>COSUMO TOTAL (UA)</b> 4,932</p> <p><b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)</b> art. 39.3 de la L.O.U.A. 3,587</p> <p><b>A. OBJETIVO de los propietarios de terrenos del sector (UA) (2)</b> -204</p> <p><b>EXCESO DE CARGAS DE APROVECHAMIENTO (UA) (1)</b> -204</p> <p><b>COSUMO DE PROTECCION Y CONSERVACION DE BARRIOS, TIPOLOGIA Y LOCALIZACIONES (A/B/C/D)</b> 0,80</p> <p><b>APROVECHAMIENTOS DE PROTECCION Y CONSERVACION (UA)</b> 3,985</p> <p><b>APROVECHAMIENTO ORDENADO (UA)</b> 3,985</p>	<p><b>ORDENAMIENTOS</b> (1)</p> <p>Las determinaciones de la ordenación pormenorizada presentada se establecerán en esta ficha en sede de carácter ejecutivo, sino indicativa, en cuanto a la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, su espacio público y dotaciones. La ordenación pormenorizada se deberá presentar en un programa de actuaciones de ejecución autorizadas por cada una de las viviendas de la ordenación, presentando el proyecto de desarrollo urbanístico, no obstante, justificando los cambios que se produzcan en el planeamiento de desarrollo.</p> <p>Preparada en esta ficha el planeamiento de desarrollo será de instrumento que ordena detalladamente y de forma pormenorizada las actuaciones, conforme a los criterios y directrices de la ordenación pormenorizada proyectada y estructural de esta ficha.</p>	
OTRAS DETERMINACIONES	<p><b>CARGAS DE URBANIZACION</b></p> <p><b>INTERNAS</b> Las propias del sector</p> <p><b>EXTERNAS</b> Destinadas a cargas externas aseguradas las obras adscritas a dichas cargas según de orgánica de la Memoria de Ordenación y del Estudio de Sostenibilidad Económica</p> <p><b>89.666,80 €</b></p> <p><b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION SERVIDUMBRE Y/O AFECTACION SECTORIAL QUE SE OBSERVAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.</b></p>	<p><b>DETERMINACIONES</b> Deberá obtener medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de Edificación. Deberá redactar y aprobar Plan de Prevención de Incendios y Plan de Autoprotección de Incendios.</p> <p>-Habitat de Interés Comunitario localizados fuera de la Red Natura 2000. Será necesario consultar al organismo competente en materia medioambiental la propuesta de ordenación del planeamiento de desarrollo, de gestión o proyectos de urbanización, con objeto de verificar que la ordenación y medidas de protección y conservación contribuya de forma efectiva a alcanzar los objetivos marcados por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.</p> <p>Para el desarrollo urbanístico del suelo será necesario la realización de un estudio geotécnico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Comunicación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sostenibilidad Acústica del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.</p> <p>Se deberá proceder a la desafectación del tramo de vía pecuaria colindante a los terrenos. Asimismo no se han producido tal desafectación se deberá sectorial del aprovechamiento del sector la superficie de dominio público via pecuaria.</p>	



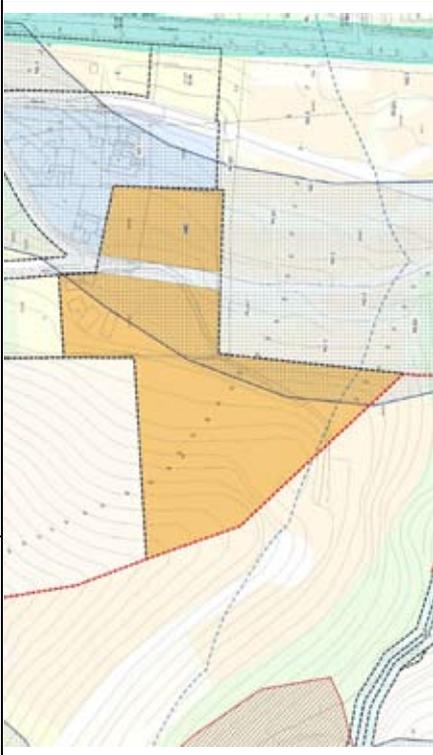
(1) Los que establece el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Unifamiliar (Jardín y Alameda, N.1.1, N.1.2, U.A.0), Multifamiliar (Poblado mediterráneo, N.2.1, N.2.2) otros usos como el turismo residencial comercial, etc. de acuerdo con la normativa de aplicación del Plan Urbanístico X (Normas Particulares de la Edificación) de este PGOU

PR: Plan general de ordenación urbanística de Benaahavis  
 AD: Argodación definitiva  
 PU: Proyecto de urbanización  
 PE: Plan Ejecutivo



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAIVIS		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN CASO URBANO		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES	
				<b>LA PACHECA VI</b>	
DENOMINACIÓN	SURS/CL7 LA PACHECA VI		ORDENACIÓN POR MÉTRICA PRECEPTIVA		
	ÁREA DE REPARO		ORDENACIÓN POR MÉTRICA PRECEPTIVA		
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE		SUELO URBANIZABLE		
USO GENERAL	RESIDENCIAL	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN		PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	
OPORTUNIDAD GENERAL (P77/P2)	0,60	TECNOLOGÍA EMPLEABLE (MOT)		CARGAS EXTERNAS	
VIVIENDAS	DISEÑO GENERAL VPI/A	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		CARGAS EXTERNAS	
SISTEMAS SCALES Y JARDINES	ÁREAS LIBRES EQUIPAMIENTO PÚBLICO (M2)	SOL INTERIORES (M2)		CARGAS EXTERNAS	
SISTEMA DE ACTIVACIÓN	COMPARACIÓN	PROTECCIÓN		CARGAS EXTERNAS	
	COMPARACIÓN	PROTECCIÓN		CARGAS EXTERNAS	
APROVECHAMIENTOS (UA)	ÁREAS (M2)	ÁREAS (M2)		CARGAS EXTERNAS	
	ÁREAS (M2)	ÁREAS (M2)		CARGAS EXTERNAS	
USO TIPOLOGÍA	TICHO EFICACIE	USO TIPOLOGÍA		CARGAS EXTERNAS	
	TICHO EFICACIE	USO TIPOLOGÍA		CARGAS EXTERNAS	
CARGAS DE URBANIZACIÓN	INTERNAS	EXTERNAS		CARGAS EXTERNAS	
	INTERNAS	EXTERNAS		CARGAS EXTERNAS	
OTRAS DETERMINACIONES	DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACIÓN DE ÁREAS AFECTADAS DE PROTECCIÓN, SERVIDUMBRE Y/O AFECIÓN SECTORIAL QUE SE OBSERVAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.		DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACIÓN DE ÁREAS AFECTADAS DE PROTECCIÓN, SERVIDUMBRE Y/O AFECIÓN SECTORIAL QUE SE OBSERVAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.		
	DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACIÓN DE ÁREAS AFECTADAS DE PROTECCIÓN, SERVIDUMBRE Y/O AFECIÓN SECTORIAL QUE SE OBSERVAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.		DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACIÓN DE ÁREAS AFECTADAS DE PROTECCIÓN, SERVIDUMBRE Y/O AFECIÓN SECTORIAL QUE SE OBSERVAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.		

DE IDENTIFICACIÓN	DE PLANTEAMIENTO	DE PROTECCIÓN	DE GESTIÓN
<p>Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras de Andalucía.</p> <p>Se localiza en el ensanche oeste del casco, anexo a la urbanización conocida como EL CAYO Y LA PACHECA NORTE. Se ordena un frigio de tipo residencial en continuidad urbana entre la PACHECA NORTE, la Avenida de Andalucía, la urbanización exterior de LA PALMA y el eje de acceso a la urbanización LA PACHECA. Las condiciones de explotación se detallan en el anexo de las condiciones de explotación. Se trata de un frigio que se ordena en un terreno con una cotización profesionalmente en las cotas de los sectores Los sistemas locales de áreas libres del actor (grafado) o en esta ordenación, que se aplica en las cotas de máxima altura para garantizar la protección de las áreas de mayor visibilidad y las vanguardias con mayor presencia de vegetación arbórea, según las condiciones de explotación.</p> <p>Deberá someterse autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los recursos para abastecimiento del Sector. Se observarán las previsiones en cuanto a demarcados, orígenes de recintos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este RGOU.</p>			
<p>Tramita el Proyecto de Urbanización conforme a las determinaciones de su Instrumento de planeamiento. Deberá ejecutar las medidas de optimización de red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de recursos hídricos recogidas en normativa para los nuevos asentamientos para cualquier nueva construcción, conforme al Estado de Impacto Ambiental del presente RGOU. La ordenación por métrica de protección y de infraestructuras, no obstante, justificarse los cambios que se producen en el planeamiento de desarrollo.</p>			
<p>Deberá tener en cuenta la Ley 11/2018, de 28 de septiembre, de la Consejería de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras de Andalucía.</p>			
<p>Precedida el Proyecto de Referencia y validada dicha ordenación en proporción de 50 ábsoles de especies adicionales por cada unidad de vivienda de nueva construcción, conforme al Estado de Impacto Ambiental del presente RGOU. La ordenación por métrica de protección y de infraestructuras, no obstante, justificarse los cambios que se producen en el planeamiento de desarrollo.</p>			
<p>DEBE tener en cuenta la Ley 11/2018, de 28 de septiembre, de la Consejería de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras de Andalucía.</p>			
<p>DEBE tener en cuenta la Ley 11/2018, de 28 de septiembre, de la Consejería de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras de Andalucía.</p>			
<p>DEBE tener en cuenta la Ley 11/2018, de 28 de septiembre, de la Consejería de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras de Andalucía.</p>			
<p>DEBE tener en cuenta la Ley 11/2018, de 28 de septiembre, de la Consejería de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras de Andalucía.</p>			
<p>DEBE tener en cuenta la Ley 11/2018, de 28 de septiembre, de la Consejería de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras de Andalucía.</p>			
<p>DEBE tener en cuenta la Ley 11/2018, de 28 de septiembre, de la Consejería de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras de Andalucía.</p>			





**REVISION-ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACION URBANISTICA DE BENAHAIVIS**

TEXTO REFUNDIDO 2019



**ANEXO I FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO**  
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL EXTERIOR AL CASCO URBANO



REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVÍS

EQUIPO REDACTOR	
<b>EQUIPO REDACTOR DE LA REVISIÓN</b>	<b>TURISMO Y PLANIFICACIÓN COSTA DEL SOL SLU</b>
ARQUITECTO DIRECTOR	ANTONIO M. FERNÁNDEZ BORDÉS
ARQUITECTO COLABORADOR	FRANCISCO DE ASÍS PANCIÓN MARTOS
GEOGRAFOS	LAURA CALVO DELGADO
ECONOMISTAS	JOSÉ MANUEL GARCÍA MESA
DELEGANTES INFORMÁTICOS	LOURDES NAVARRETE OTERO
MAQUETACIÓN	GABRIEL MONTAÑEZ CABELLO
COLABORADORES PUNTUALES	TURISMO Y PLANIFICACIÓN SLU
COORDINADOR DEL PROCESO	ANA GUJARDO JIMÉNEZ, ECONOMISTA
<b>OFICINA MUNICIPAL DE LA REVISIÓN</b>	<b>AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS</b>
COORDINADOR DEL PROCESO	JAVIER SAINZ GUTIÉRREZ
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL	FRANCISCO RAMOS GARCÍA
SECRETARIO GENERAL	JUAN CARLOS CALVO ROJAS
ARQUITECTO TÉCNICO	SERGIO PIRROY IRAZOLA
ASISORES JURÍDICOS	SUSANA HARAUETE GONZÁLEZ
INFORMÁTICO	FRANCISCO CARIDAD DE LOS RÍOS
<b>EQUIPO DE COLABORADORES EXTERNOS</b>	<b>EQUIPO DE COLABORADORES EXTERNOS</b>
TALLER DE INVESTIGACIONES ARQUEOLÓGICAS, S.L.	
FERNÁNDEZ 48. G.I.A. S.L.	
CARMEN CARVAL GUTIÉRREZ. GEOGRAFA U.M.A.	
ENRIQUE NAVARRO JURADO. GEOGRAFO U.M.A.	
JOSE ACOSTA MUÑOZ. INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.	

REVISIÓN – ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL  
MUNICIPIO DE BENAHAIVÍS  
2018

INDICE GENERAL

LIBROS

LIBRO I. INFORMACIÓN SECTORIAL.- ANÁLISIS TERRITORIALES Y URBANOS.

PARTE I. CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. ESTUDIOS SOBRE EL MEDIO FÍSICO- MEDIO BIÓTICO.

PARTE II. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO. ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. INCIDENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

LIBRO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN.

LIBRO IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

LIBRO V. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

VOLUMEN I. MEMORIA.  
VOLUMEN II. ANEXOS.  
VOLUMEN III. FICHAS DE VALORACIÓN DE EFECTOS.  
VOLUMEN IV. PLANOS.

LIBRO VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

LIBRO VII. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

LIBRO VIII. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN.

ANEXOS

ANEXO I. FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.

ANEXO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

ANEXO III. INFORME ARQUEOLÓGICO.

ANEXO IV. ANÁLISIS DE RIESGO AMBIENTAL.

ANEXO V. ESTUDIOS PREVIOS DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ÁMBITO TERRITORIAL. ANÁLISIS DE COSTES. ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA A ÉL.

VOLUMEN I. MEMORIA.  
VOLUMEN II. PLANOS.

ANEXO VI. ESTUDIO DE POBLACIÓN REAL. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.

ANEXO VII. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

ANEXO VIII. ESTUDIO DE VEGETACIÓN NATURAL.

REVISIÓN-ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS

ANEXOS  
ANEXO I  
FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

### INDICE DE FICHAS

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SUNC-PA1 ANTIGUA UE-6  
SUNC-PA2 PUERTO DEL ALMENDRO

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-UE-C1 LA CORONILLA ALTA I.  
SUNC-UE-C2 LA CORONILLA ALTA II.  
SUNC-UE-C3 LA CORONILLA ALTA III.  
SUNC-UE-C4 LA PACHECA I.  
SUNC-UE-C5 LA PACHECA ALTA  
SUNC-UE-C6 LA PACHECA V  
SUNC-UE-C7 EL BANCAL I  
SUNC-UE-C8 ANTIGUA UE4  
SUNC-UE-C9 LA CORONILLA ALTA III  
SUNC-UE-C10 LA PACHECA BAJA  
SUNC-UE-C11 ANTIGUA UE7  
SUNC-UE-C12 LA CORONILLA ALTA IV  
SUNC-UE-C13 ANTIGUA UE5  
SUNC-1 AMPLIACIÓN EL HERRADIO II  
SUNC-2 AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL II  
SUNC-3 A HORNO DE LA MIERA A  
SUNC-4 A HORNO DE LA MIERA B  
SUNC-5 AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL III  
SUNC-6 AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SURO-PA1 MONTEMAYOR BAJO  
SURO-PA2 REAL DE LA QUINTA  
SURO-PA3 LA PALTA  
SURO-PA4 MONTEMAYOR ALTO  
SURO-PA5 LA ALQUERIA  
SURO-PA6 LA ALBORADA  
SURO-PA7 AMPLIACION CERRO ARTOLA A  
SURO-PA8 CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURO-PA9 LA COJA

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SURO-1 VEGA DEL JAQUE  
SURO-2 JARALLOS SECTOR A LAS ROCAS.  
SURO-3 CAPANES NORTE  
SURO-4 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO I

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL

SURS-C1 LA PACHECA IV  
SURS-C2 LA PACHECA III  
SURS-C3 EL RISCO  
SURS-C4 LA TORRE  
SURS-C5 LA FUENTE  
SURS-C6 LA PACHECA I  
SURS-C7 LA PACHECA VI  
SURS-C8 D. MARSHALL  
SURS-1 LA MAYOR NORTE  
SURS-2 LA TORRE  
SURS-3 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL II  
SURS-4 BRÍJAN I  
SURS-5 BRÍJAN II  
SURS-6 LA ALQUERÍA II  
SURS-7 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE A  
SURS-8 HORNACINOS  
SURS-9 LA ROMERA  
SURS-10 ATALAY A HILL CLUB  
SURS-11 PUERTO DEL ALQUERÍA II  
SURS-12 ARTOLA  
SURS-13 CASABLANCA  
SURS-14 BEJARANO  
SURS-15 CAMPANILLAS  
SURS-16 EL CHOPO I  
SURS-18 EL ACEBUCHE  
SURS-20 MONTMELIAN NORTE  
SURS-23 ARTOLA I  
SURS-24 ARTOLA II  
SURS-26 ALTOS DE LA ALQUERÍA III  
SURS-27 ALTOS DE LA ALQUERÍA II

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TERCIARIO

SURS-C9 EMPRESARIAL-COMERCIAL  
SURS-17 EMPRESARIAL  
SURS-19 EL CHOPO II  
SURS-21 PUERTO DEL ALMENDRO II FASE B  
SURS-22 INDUSTRIAL  
SURS-25 EMPRESARIAL LA QUINTA

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TURISTICO

SURS-CG1 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURS-CG2 BRÍJAN I

### ACTUACIONES AISLADAS EN EL CASCO URBANO

### ACTUACIONES SINGULARES EN EL CASCO URBANO

### SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES LA CORONILLA

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES		
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EXTERIOR AL CASCO URBANO	<b>MONTE MAYOR NORTE</b>	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA		
DE ORDENACIÓN	<p>Deberá elegirse como área libre las equidistantes de los arroyos, las zonas con pendientes superiores al 30%, así como las que se hallan en un radio de 400 metros de altura y aquellas con una buena representación de vegetación arbórea autóctona, conforme al Anexo 7 de Actuaciones Ambientales del PGOU, plano de referencias para estudios pormenorizados. Así, se valorarán las áreas susceptibles de ser declaradas como áreas verdes para uso público. Asimismo, en todo caso, se garantizará el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 14.1 del Reglamento del PGOU, de forma que se asegure el uso público de la zona de áreas verdes, produciendo sus usos compatibles y aprovechables, en tanto se demuestren, mediante el estudio de impacto ambiental del presente PGOU, la idoneidad de las áreas para ser declaradas como áreas verdes para uso público. El planeamiento de desarrollo deberá establecer los usos compatibles y aprovechables en función de las características de cada una de las zonas de áreas verdes.</p>	
DE EDUCACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	<p>Tomará el presente Plan de Ordenación Urbana como base los determinaciones de su instrumento de planificación. Deberá garantizar las medidas de optimización de uso de suelo de las zonas de áreas verdes para su conservación y mantenimiento.</p>	
DE GESTIÓN	<p>Deberá procederse al estudio de cada parcela afectada previo a la aprobación del Proyecto de Reurbanización.</p>	
OTRAS CONDICIONES	<p>Preverá el Proyecto de Reurbanización y realizará dicha información en proporción de 500 habitantes de especies autóctonas por cada unidad de vivienda de nueva construcción, conforme al estudio de Impacto Ambiental del presente PGOU.</p> <p>La presencia de poblamiento por una o varias parcelas afectadas, se deberá justificar en los cambios que se produzcan en el Planeamiento de Ordenación Urbana.</p>	
PROGRAMACIÓN		
GARANTÍA DE EDUCACIÓN CÁRITAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	<p>PRESENTACIÓN DE MAPA DEL ZONA DEL COSEJO PREVIO PARA LAS CÁRITAS EXTERNAS</p> <p>30 meses desde A.D. P.F.G.U.</p>	
PLANEAMIENTO	<p>PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN</p>	
DESARROLLO Y ASESORAMIENTO PARA LA PRESENTACIÓN DOCUMENTAL	<p>IMPACTO AMBIENTAL</p> <p>6 meses desde A.D. P.F.G.U.</p> <p>12 meses desde A.D. P.F.G.U.</p> <p>18 meses desde A.D. P.F.G.U.</p> <p>24 meses desde A.D. P.F.G.U.</p>	
GESTIÓN	<p>PROYECTO DE REURBANIZACIÓN</p> <p>ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN</p>	
EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	<p>INICIO</p> <p>6 meses desde A.D. P.F.G.U.</p> <p>18 meses desde inicio de obra</p>	
ORDENANZAS	<p>(1)</p>	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	<p>La determinación de ordenación pormenorizada potestativa se establece en esta ficha de modo de utilizar vinculación, vinculación, en cuanto a las ordenanzas, con excepción de aquellas determinadas en la ordenación estructural de desarrollo como sistemas generales y/o establecidos como áreas verdes para uso público.</p> <p>El planeamiento de desarrollo podrá ser un instrumento que ordene detalladamente de forma precisa esta ordenación pormenorizada de potestativa, conforme a los criterios y directrices de la ordenación pormenorizada preceptiva y estructural de esta ficha.</p>	

INDICACIONES	ÁREA DE REPARTO	CATEGORÍA	SECTORIZADO																				
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAIVIS	SUR E MONTAÑA NORTE	SUELO URBANIZABLE																					
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>																							
USO GENERAL	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> NETO)																					
EPIGRAFICIDAD GLOBAL (INDICADA)	RESERVA	TOTAL NETO	7525																				
VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL VIVI/VHA	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	33																				
SISTEMAS LOCALES Y OBRAS	SEÑALAMIENTO PÚBLICO (M <sup>2</sup> )	SEÑAL (M <sup>2</sup> )	18.900																				
ORIENTE	CONSERVACIÓN	CONSERVACIÓN EN OBRAS	INICIATIVA																				
SISTEMA DE ACTUACION	COMPROBACION	PROTECCIÓN																					
<p><b>APROVECHAMIENTOS (UA)</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>USO Y TIPOLOGÍA</th> <th>TECNOLOGÍA</th> <th>COEF. DE PROTECCIÓN (M<sup>2</sup>)</th> <th>COEF. DE PROTECCIÓN (TIPOLOGÍA)</th> <th>APROVECHAMIENTO POTENCIAL (UA)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RESERVA POTENCIAL</td> <td>2.824</td> <td>0,6</td> <td>2</td> <td>2.823</td> </tr> <tr> <td>RESERVA REALIZADA</td> <td>7.025</td> <td>0,6</td> <td>2</td> <td>8.310</td> </tr> <tr> <td>RESERVA RESERVADA</td> <td>17.776</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>71.187</td> </tr> </tbody> </table> <p>El porcentaje del sector de conservación es el que se indica en la ficha de desarrollo de la ordenación de conservación.</p>				USO Y TIPOLOGÍA	TECNOLOGÍA	COEF. DE PROTECCIÓN (M <sup>2</sup> )	COEF. DE PROTECCIÓN (TIPOLOGÍA)	APROVECHAMIENTO POTENCIAL (UA)	RESERVA POTENCIAL	2.824	0,6	2	2.823	RESERVA REALIZADA	7.025	0,6	2	8.310	RESERVA RESERVADA	17.776	1	2	71.187
USO Y TIPOLOGÍA	TECNOLOGÍA	COEF. DE PROTECCIÓN (M <sup>2</sup> )	COEF. DE PROTECCIÓN (TIPOLOGÍA)	APROVECHAMIENTO POTENCIAL (UA)																			
RESERVA POTENCIAL	2.824	0,6	2	2.823																			
RESERVA REALIZADA	7.025	0,6	2	8.310																			
RESERVA RESERVADA	17.776	1	2	71.187																			
CARGAS DE URBANIZACIÓN	<p>INTERNAS</p> <p>EXTERNAS</p> <p>915.512,07 €</p>																						
<p><b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACIÓN DE ÁREAS AFECTADAS DE PROTECCIÓN, SERVIDUMBRE Y/O AFCCIÓN SECTORIAL QUE SE OBSERVARÁN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.</b></p> <p>1.- APLICACIÓN DE CALCE PÚBLICO. Cargas 1 y 2. Se corresponden con planes de ordenación de usos, topografía y zona.</p> <p>La ordenación pormenorizada tendrá que integrarse con la conservación de la naturaleza de los ríos y arroyos, del dominio público y la preservación de los paisajes fluviales como elementos de patrimonio natural de la zona, así como de los bienes culturales, históricos, monumentales, et al.</p> <p>Para el desarrollo de los suelos, será necesario proceder al estudio de cada parcela afectada, con anterioridad al Proyecto de Reurbanización, conforme al artículo 24.1 del Reglamento de Dominio Público Municipal, donde se determinará el DPH, las Zonas de Servidumbre, Alcesiones y Zonas con riesgo de inundación, excluyendo de aprovechamiento el Dominio Público y el patrimonio natural.</p> <p>Las ordenanzas de desarrollo en las áreas de inundación, vegetación. Las incorporadas en estas áreas, deberán estar justificadas y ser compatibles con ellas.</p> <p>Los sistemas locales y generales y otros resultados de la ordenación estructural y pormenorizada que afecten a las parcelas, deberán ser compatibles con ellas.</p> <p>La aprobación del presente Plan de Ordenación Urbana implica la aprobación del presente Plan de Ordenación Urbana. En consecuencia, se deberán adoptar las medidas de ejecución que permitan la realización de los planes de desarrollo de las áreas de conservación y de las áreas de conservación de los suelos.</p> <p>En consecuencia, se deberá proceder a la inmovilización del suelo y de la zona de conservación de los suelos, según lo establecido en el Código Técnico de Edificación. Deberá redactarse y aprobarse Plan de Protección de Inocuidad y Plan de Autoprotección de Inocuidad.</p> <p>En consecuencia, se deberá proceder a la inmovilización del suelo y de la zona de conservación de los suelos, según lo establecido en el Código Técnico de Edificación. Deberá redactarse y aprobarse Plan de Protección de Inocuidad y Plan de Autoprotección de Inocuidad.</p> <p>Los objetivos marcados por la Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, así como las medidas que se adopten en materia de conservación de los espacios naturales y del patrimonio natural de Andalucía, en base a las determinaciones del Estado de Sanabilidad Anual del PGOU a partir de las cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.</p>																							

(1) Las que establece el planeamiento de desarrollo con sus figuras de conservación, preservación, protección, conservación (planes y ordenanzas) y también (planes, ordenanzas, etc.).

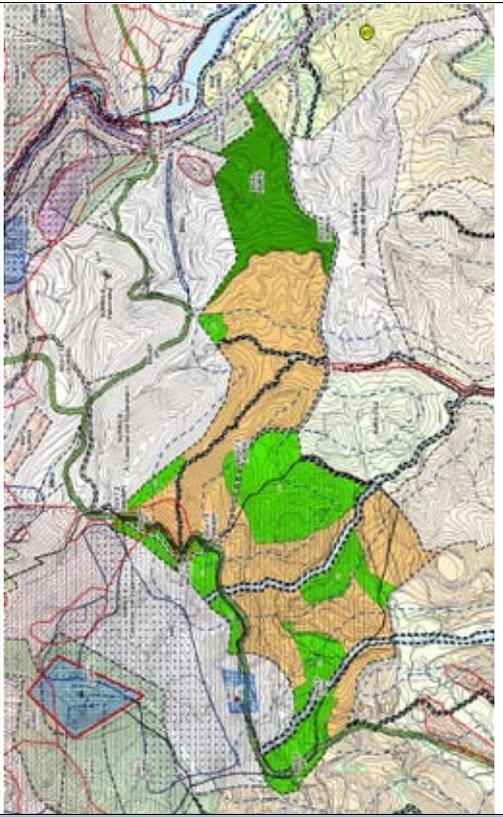
(2) No procede. No se proyecta la reurbanización.

(3) No procede. No se proyecta la reurbanización.

(4) No procede. No se proyecta la reurbanización.



Table with multiple columns: IDENTIFICACION, PLANIFICACION, PLANIFICACION, GESTION, and OTRAS DETERMINACIONES. It includes details about the urban planning project for Benahavis, including area, category, and various technical specifications.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAIVIS		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES	
		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EXTERIOR AL CASO URBANO	
		ORDENACIÓN POTENCIALIZADA PRECEPTIVA	
		BRUJAN II	
IDENTIFICACION	DENOMINACION	SURS-5 BRUJAN II	ÁREA DE REPARTO
	CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO
PLANEAMIENTO	USO GLOBAL	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA (M <sup>2</sup> S)
	EDIFICABILIDAD GLOBAL (P <sub>GLOBAL</sub> )	0,080	TOTAL M <sup>2</sup>
OBJETIVO	VIVIENDAS	2	NO MÁXIMO DE VIVIENDAS
	SISTEMAS SOCIALES Y GENERALES	2	11
SISTEMA DE ACTIVACION	COMPENSACION	3,428	PROGRAMACION
	ORDEN Y REGULACION DE OBRAS	5,400	INDICATIVA
GESTION	A.MEDIO (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> S)	0,3238	A.OBJETIVO TOTAL
	ORDEN ANITIC (M <sup>2</sup> )	1,205	APROVECHAMIENTO SUBTIVO (M <sup>2</sup> )
OTRAS DETERMINACIONES	APROVECHAMIENTOS (U <sub>A</sub> )		11.388
	CARGAS DE URBANIZACION		12.603
OTRAS DETERMINACIONES	DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION, SERVICIOS Y/O AFEECCION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION		140.666,88 €
	OTRAS DETERMINACIONES		

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EXTERIOR AL CASO URBANO	
ORDENACIÓN POTENCIALIZADA PRECEPTIVA	
BRUJAN II	
DIAGNOSTICOS Y CRITERIOS	<p><b>DE ORDENACION</b></p> <p>Deberá ordenar y valor estructural que sea accesible al sistema general interno que prevenga de edificación las cotas altas del terreno.</p> <p>El planeamiento de desarrollo establecerá los plazos de inicio y terminación de viviendas protegidas SEGÚN PLAN MUNICIPAL DE LA ORDENACION URBANIZACION DE BENAHAIVIS.</p> <p>Deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los mismos para su abastecimiento del sector.</p> <p>Se observarán las previsiones en cuanto a demandas, origen de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU.</p> <p><b>DE EJECUCION DE LA URBANIZACION</b></p> <p>Tomará Proyecto de Urbanización conforme a las determinaciones de su instrumento de planeamiento.</p> <p>Deberá ejecutarse la medida de optimización de red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogidas en normativa para los nuevos crecimientos.</p> <p>Se deberá valorar el sector dentro de la zona de Afección y policía, y preparará de informe de la Administración Hídrica de Andalucía.</p> <p><b>DE GESTION</b></p> <p>Deberá crear Entidad Urbanística de Conservación.</p> <p><b>OTRAS CONDICIONES</b></p> <p>Propiedad Privada de las fincas, cualquier falta de regularidad en propiedad de 30 años de sujetos sueltos en por cada unidad de vivienda de nueva construcción, conforme al Estado de Impacto Ambiental del presente PGOU.</p> <p>La ordenación por normativa potestativa e indicativa, no obstante, justifique los cambios que se produzcan en el Planeamiento de Conservación.</p>
PROGRAMACION	<p><b>GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS Y SISTEMAS GENERALES</b></p> <p><b>PRESENTACION DE AVAL DEL 10% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS</b></p> <p>6 meses desde la publicación de la Aprobación Definitiva del PGOU</p> <p><b>PLANEAMIENTO</b></p> <p><b>PLAN FACILIDAD DE ORDENACION</b></p> <p>12 meses desde A.D. PGOU</p> <p><b>BASES Y ESPECIFICOS</b></p> <p>6 meses desde A.D. PGOU</p> <p><b>IMPULSO DE LA URBANIZACION</b></p> <p>6 meses desde Aprobación definitiva del PGOU</p> <p><b>ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION</b></p> <p>3 meses desde finalización de obra</p> <p><b>INICIO</b></p> <p>6 meses desde A.D. P.P. y P.U.</p> <p><b>FIN</b></p> <p>18 meses desde inicio de obra</p>
OTRAS DETERMINACIONES	<p><b>ORDENACION POTENCIALIZADA POTESTATIVA</b></p> <p>Las determinaciones de autorización por normativa potestativa establecidas en esta ficha no serán de carácter vinculante, sino indicativo, en cuanto a la ordenación urbanística y al estado potencializado de la zona urbana, así como de las acciones, políticas y actuaciones que se deberán adoptar en el desarrollo del presente PGOU. Asimismo, se podrán adoptar otras acciones, políticas y actuaciones de carácter potestativo e indicativo, siempre que no contradigan las determinaciones de carácter potestativo e indicativo establecidas en esta ficha.</p> <p>Las determinaciones de autorización por normativa potestativa establecidas en esta ficha no serán de carácter vinculante, sino indicativo, en cuanto a la ordenación urbanística y al estado potencializado de la zona urbana, así como de las acciones, políticas y actuaciones que se deberán adoptar en el desarrollo del presente PGOU. Asimismo, se podrán adoptar otras acciones, políticas y actuaciones de carácter potestativo e indicativo, siempre que no contradigan las determinaciones de carácter potestativo e indicativo establecidas en esta ficha.</p>



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAIVIS		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES	
		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EXTERIOR AL CASO URBANO	
		ORDENACIÓN POTENCIALIZADA PRECEPTIVA	
		BRUJAN II	
IDENTIFICACION	DENOMINACION	SURS-5 BRUJAN II	ÁREA DE REPARTO
	CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO
PLANEAMIENTO	USO GLOBAL	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA (M <sup>2</sup> S)
	EDIFICABILIDAD GLOBAL (P <sub>GLOBAL</sub> )	0,080	TOTAL M <sup>2</sup>
OBJETIVO	VIVIENDAS	2	NO MÁXIMO DE VIVIENDAS
	SISTEMAS SOCIALES Y GENERALES	2	11
SISTEMA DE ACTIVACION	COMPENSACION	3,428	PROGRAMACION
	ORDEN Y REGULACION DE OBRAS	5,400	INDICATIVA
GESTION	A.MEDIO (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> S)	0,3238	A.OBJETIVO TOTAL
	ORDEN ANITIC (M <sup>2</sup> )	1,205	APROVECHAMIENTO SUBTIVO (M <sup>2</sup> )
OTRAS DETERMINACIONES	APROVECHAMIENTOS (U <sub>A</sub> )		11.388
	CARGAS DE URBANIZACION		12.603
OTRAS DETERMINACIONES	DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION, SERVICIOS Y/O AFEECCION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION		140.666,88 €
	OTRAS DETERMINACIONES		

El P.L.U. que establece el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial (familia y calidad) y residencial (urbanización) (urbano medio y urbano) (planeta baja - 1 + 1) y otros usos como el turismo, los centros comerciales, etc. de acuerdo con la normativa de aplicación del Plan Urbanístico (Normas Particulares de la Edificación del PGOU)

(M<sup>2</sup> No. p<sub>global</sub>)

AD: Ayuntamiento de Benahevis

PR: Proyecto de Iniciación

PE: Plan Especial

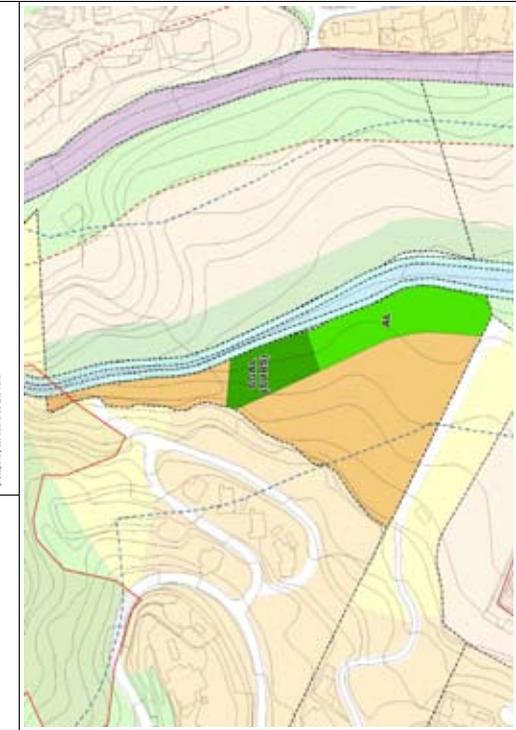
PU: Proyecto de Urbanización





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES				
DENOMINACIÓN		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EXTERIOR AL CASCO URBANO	AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE A			
IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	SUBS 7 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE A	AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE A			
	ÁREA DE REPARO	AR.2 SU.9S				
	CATEGORÍA	SECTORIZADO				
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE					
	CATEGORÍA	SECTORIZADO				
PLANEAMIENTO	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	USO GLOBAL	RESIDENCIAL	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	RESIDENCIAL	
		EFICIENCIA GLOBAL (en PUNTS)	0,800			
		VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL VIVIENDAS	3		
		SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	ESQUEMA DE EQUIPAMIENTO	3,227		
	OBJETO	OBJETO	OBJETO DE ORDENACIÓN DE OBRAS	INFRAEVA	SECTORIZADO	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMUNICACION	PROGRAMACION	PROGRAMACION	PRIVATIVA	
GESTIÓN	APROVECHAMIENTOS (UA)	ALMENDRO (Ua/M <sup>2</sup> )	0,2326	4,064	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) art. 59.3 de la Ley 1/	4,679
		CONTINUIDAD TOTAL (incluidas áreas generales, interiores y espacios de acceso al		4,064		
		CUBIERTA PLANTA (UA)	4,95	0	A. OBJETIVO de los propietarios de terrenos del sector (UA) 2/	4,584
		COEF. DE PENETRACIÓN DE LA VEGETACIÓN EN LOS ESPACIOS VERDES (UA) 3/1.				
		TECHO DE PENETRACIÓN TIPOLOGIA	1,79	0,6	2	122
		TECHO DE PENETRACIÓN TIPOLOGIA (B)	1,79	0,6	2	122
		TECHO DE PENETRACIÓN TIPOLOGIA (A)	1,79	0,6	2	122
		TECHO DE PENETRACIÓN TIPOLOGIA (C)	1,79	0,6	2	122
CARGAS DE URBANIZACIÓN	INTERMEDIAS	1,070	1	2	4,281	
	EXTERNAS					
	EXTERNAS				55.076,21 €	
OTRAS DETERMINACIONES	DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACIÓN DE ÁREAS AFECTADAS DE PROTECCIÓN SERRANILIBRE Y/O REGION SECTORIAL QUE SE OBSERVAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.	-A RECOMENDACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DE ÁREAS AFECTADAS DE PROTECCIÓN SERRANILIBRE Y/O REGION SECTORIAL QUE SE OBSERVAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. -A RECOMENDACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DE ÁREAS AFECTADAS DE PROTECCIÓN SERRANILIBRE Y/O REGION SECTORIAL QUE SE OBSERVAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. -A RECOMENDACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DE ÁREAS AFECTADAS DE PROTECCIÓN SERRANILIBRE Y/O REGION SECTORIAL QUE SE OBSERVAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.				
	OTRAS DETERMINACIONES	-A RECOMENDACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DE ÁREAS AFECTADAS DE PROTECCIÓN SERRANILIBRE Y/O REGION SECTORIAL QUE SE OBSERVAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. -A RECOMENDACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DE ÁREAS AFECTADAS DE PROTECCIÓN SERRANILIBRE Y/O REGION SECTORIAL QUE SE OBSERVAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.				

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES		
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EXTERIOR AL CASCO URBANO		
DIRECTRICES Y CRITERIOS	DE ORDENACION	Se deberá asegurar la ejecución del vano del sector Puerto del Almendro al norte, previo a la aprobación del planeamiento de urbanización de las áreas de viviendas. Previamente a la ejecución de las obras de urbanización de las áreas de viviendas, se deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el régimen de aprovechamiento del sector. El planeamiento de desarrollo establecido por el plano de proyecto y terminación de las obras de urbanización de las áreas de viviendas, deberá estar en concordancia con el planeamiento de desarrollo establecido por el plano de proyecto.
	DE EJECUCION DE LA URBANIZACION	Tramitar el Proyecto de Urbanización conforme a las determinaciones de su instrumento de planeamiento. Deben ejecutarse las medidas de optimización de uso de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogidas en normativa para el sector de viviendas.
	DE GESTION	Deben considerarse al diseñarse el curso público afectado previo a la aprobación del Proyecto de Reorganización. Deben considerarse al diseñarse el curso público las condiciones de implantación de los edificios y los requisitos de accesibilidad para cada unidad de vivienda de obras completadas, conforme al Estado del Medio Ambiente del presente PGOU.
PROGRAMACION	OTRAS CONDICIONES	La ordenación urbanística potestativa es individual e edificable, no obstante justificarse los cambios que se produzcan en el planeamiento de desarrollo.
	GARANTIAS DE EJECUCION DE OBRAS EXTERNAS Y OBRAS DE OBRAS EXTERNAS	RESERVACION DE AVANCE ZONA DEL COSTE PREVISTO PARA LAS OBRAS EXTERNAS
	PLAN PARCIAL DE ORDENACION	12 meses desde la aprobación del PGOU
	GESTION	6 meses desde A.D. P.C.O. 3 meses desde aprobación de Bases y Especificaciones 3 meses desde finalización de obra
PROGRAMACION	REMODELACIÓN Y PLAN DE NUESTROS DIAS PRESENTACION DOCUMENTAL	6 meses desde la aprobación de la aprobación definitiva del PGOU.
	EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION	6 meses desde B. P. A. 1/311 24 meses desde PGOU de obras
OBRAS	OBRA ÚNICA	
	OBRA ÚNICA	

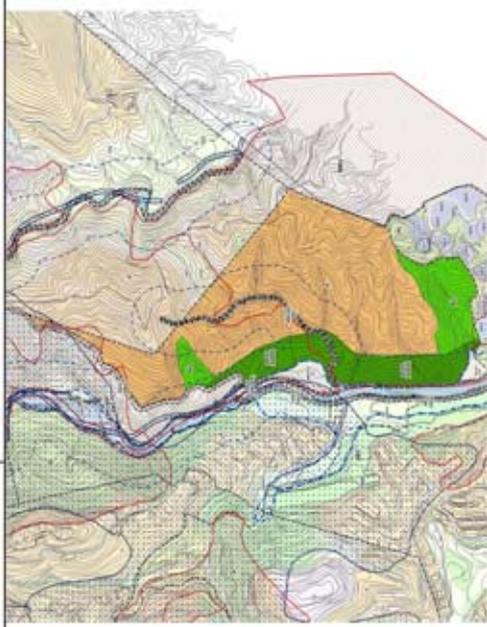




PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS			FORMA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES		SECTOR URBANIZABLE SECTORIZADO EXTERIOR AL CASCO URBANO		ORGANIZACIÓN FORMATORIA PRECEPTIVA			LA ROMERA					
DENOMINACIÓN		SERRA DE LA ROMERA	ÁREA DE REFUGIO		ÁRZOLAR			ORGANIZACIÓN			DE ORDENACIÓN				
CLASIFICACIÓN		SERRA DE BENAHAVIS	OTROSIS		SERRA DE BENAHAVIS			ORGANIZACIÓN FORMATORIA PRECEPTIVA			ORGANIZACIÓN FORMATORIA PRECEPTIVA				
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL													ORGANIZACIÓN FORMATORIA POTESTATIVA		
INDICADORES		RESERVA DE DESARROLLO	PLAN TÁCTICO DE ORDENACIÓN		SUPERFICIE ÚTIL (M <sup>2</sup> )			RESERVA DE DESARROLLO			RESERVA DE DESARROLLO				
DETERMINACIONES GENERALES		6.000	TIPO DE ORDENACIÓN		10.000,000			RESERVA DE DESARROLLO			RESERVA DE DESARROLLO				
VARIABLES		DENOMINACIÓN ÚTIL	INDICADORES		RESERVA DE DESARROLLO			RESERVA DE DESARROLLO			RESERVA DE DESARROLLO				
SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN		SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN	SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN		SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN			SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN			SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN				
APROVECHAMIENTOS (LUA)		SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN	SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN		SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN			SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN			SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN				
CARGAS DE URBANIZACIÓN		SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN	SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN		SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN			SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN			SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN				
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACIÓN DE ÁREAS AFECTADAS DE PROTECCIÓN, SERVIDUMBRE Y/O AFECTOS SECTORIAL QUE SE OBSERVAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN		SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN	SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN		SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN			SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN			SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN				
SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN		SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN	SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN		SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN			SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN			SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN				
SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN		SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN	SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN		SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN			SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN			SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN				
SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN		SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN	SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN		SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN			SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN			SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN				
SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN		SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN	SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN		SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN			SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN			SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN				
SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN		SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN	SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN		SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN			SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN			SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN				
SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN		SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN	SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN		SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN			SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN			SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN				



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAIVIS		FIGURA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES CASABLANCA	
<p><b>DENOMINACIÓN:</b> SUB-SECTOR CASABLANCA</p> <p><b>ÁREA DE DEPARTO:</b> A.B. 2.003</p> <p><b>CLASIFICACIÓN:</b> SUELO URBANIZABLE</p> <p><b>ENTORNO:</b> BENTONADO</p>		<p><b>ORDENACIÓN FORMACIONES PREDEFINITIVAS</b></p> <p>Se han establecido las condiciones de uso de suelo de acuerdo a lo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Urbanismo de Andalucía. Se han establecido las condiciones de uso de suelo de acuerdo a lo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Urbanismo de Andalucía. Se han establecido las condiciones de uso de suelo de acuerdo a lo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Urbanismo de Andalucía.</p>	
<p><b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b></p> <p><b>SECTOR:</b> CASABLANCA</p> <p><b>PLANIFICACIÓN DE ORDENACIÓN:</b> PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAIVIS</p> <p><b>INDICADORES:</b> SUPERFICIE DEL SECTOR: 100.000 m<sup>2</sup>; TOTAL APT: 100.000 m<sup>2</sup>; Nº MANOS DE OBRAS: 100.000 m<sup>2</sup></p>		<p><b>PROGRAMACIÓN</b></p> <p><b>SECTOR:</b> CASABLANCA</p> <p><b>PLANIFICACIÓN DE ORDENACIÓN:</b> PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAIVIS</p> <p><b>INDICADORES:</b> SUPERFICIE DEL SECTOR: 100.000 m<sup>2</sup>; TOTAL APT: 100.000 m<sup>2</sup>; Nº MANOS DE OBRAS: 100.000 m<sup>2</sup></p>	
<p><b>APROBACIONES</b></p> <p><b>SECTOR:</b> CASABLANCA</p> <p><b>PLANIFICACIÓN DE ORDENACIÓN:</b> PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAIVIS</p> <p><b>INDICADORES:</b> SUPERFICIE DEL SECTOR: 100.000 m<sup>2</sup>; TOTAL APT: 100.000 m<sup>2</sup>; Nº MANOS DE OBRAS: 100.000 m<sup>2</sup></p>		<p><b>PROGRAMACIÓN</b></p> <p><b>SECTOR:</b> CASABLANCA</p> <p><b>PLANIFICACIÓN DE ORDENACIÓN:</b> PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAIVIS</p> <p><b>INDICADORES:</b> SUPERFICIE DEL SECTOR: 100.000 m<sup>2</sup>; TOTAL APT: 100.000 m<sup>2</sup>; Nº MANOS DE OBRAS: 100.000 m<sup>2</sup></p>	
<p><b>CARGAS DE URBANIZACIÓN</b></p> <p><b>SECTOR:</b> CASABLANCA</p> <p><b>PLANIFICACIÓN DE ORDENACIÓN:</b> PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAIVIS</p> <p><b>INDICADORES:</b> SUPERFICIE DEL SECTOR: 100.000 m<sup>2</sup>; TOTAL APT: 100.000 m<sup>2</sup>; Nº MANOS DE OBRAS: 100.000 m<sup>2</sup></p>		<p><b>PROGRAMACIÓN</b></p> <p><b>SECTOR:</b> CASABLANCA</p> <p><b>PLANIFICACIÓN DE ORDENACIÓN:</b> PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAIVIS</p> <p><b>INDICADORES:</b> SUPERFICIE DEL SECTOR: 100.000 m<sup>2</sup>; TOTAL APT: 100.000 m<sup>2</sup>; Nº MANOS DE OBRAS: 100.000 m<sup>2</sup></p>	
<p><b>OTRAS DETERMINACIONES</b></p> <p><b>SECTOR:</b> CASABLANCA</p> <p><b>PLANIFICACIÓN DE ORDENACIÓN:</b> PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAIVIS</p> <p><b>INDICADORES:</b> SUPERFICIE DEL SECTOR: 100.000 m<sup>2</sup>; TOTAL APT: 100.000 m<sup>2</sup>; Nº MANOS DE OBRAS: 100.000 m<sup>2</sup></p>		<p><b>PROGRAMACIÓN</b></p> <p><b>SECTOR:</b> CASABLANCA</p> <p><b>PLANIFICACIÓN DE ORDENACIÓN:</b> PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAIVIS</p> <p><b>INDICADORES:</b> SUPERFICIE DEL SECTOR: 100.000 m<sup>2</sup>; TOTAL APT: 100.000 m<sup>2</sup>; Nº MANOS DE OBRAS: 100.000 m<sup>2</sup></p>	



FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES		EL ACEBUCHÉ	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EXTERIOR AL CASCO URBANO		ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
<b>DE ORDENACION</b>			
El presente plan parcial se redacta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 102 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y de lo establecido en el artículo 103 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo. La ordenación urbanística de este suelo urbanizable sectorizado exterior al casco urbano se redacta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 102 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y de lo establecido en el artículo 103 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo. La ordenación urbanística de este suelo urbanizable sectorizado exterior al casco urbano se redacta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 102 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y de lo establecido en el artículo 103 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo.			
<b>DIRECTRICES Y CRITERIOS</b>			
<b>DE EJECUCION DE LA URBANIZACION</b>			
Deberá procederse al otorgamiento de licencias de obras de construcción de conformidad con lo establecido en el artículo 103 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo. La ordenación urbanística de este suelo urbanizable sectorizado exterior al casco urbano se redacta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 102 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y de lo establecido en el artículo 103 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo.			
<b>DE GESTION</b>			
Deberá procederse al otorgamiento de licencias de obras de construcción de conformidad con lo establecido en el artículo 103 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo. La ordenación urbanística de este suelo urbanizable sectorizado exterior al casco urbano se redacta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 102 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y de lo establecido en el artículo 103 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo.			
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
Deberá procederse al otorgamiento de licencias de obras de construcción de conformidad con lo establecido en el artículo 103 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo. La ordenación urbanística de este suelo urbanizable sectorizado exterior al casco urbano se redacta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 102 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y de lo establecido en el artículo 103 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo.			
<b>PROGRAMACION</b>			
<b>COMANDO DE EJECUCION DE OBRAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES</b>		<b>PRESENTACION DE PLANES DE OBRAS PREVIAS</b>	
PLAN GENERAL DE URBANIZACION		6 meses desde la publicación de la ordenación definitiva del PLAN GENERAL	
<b>PANORAMICO</b>		<b>PLAN GENERAL DE URBANIZACION</b>	
PLAN GENERAL DE URBANIZACION		12 meses desde A.D. P.O.U.	
<b>GESTION</b>		<b>BASES Y ESTILOS</b>	
ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACION		6 meses desde A.D. P.O.U.	
<b>INICIO</b>		<b>ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACION</b>	
ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACION		6 meses desde la publicación de la ordenación definitiva del PLAN GENERAL	
<b>ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA</b>			
La ordenación urbanística de este suelo urbanizable sectorizado exterior al casco urbano se redacta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 102 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y de lo establecido en el artículo 103 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo. La ordenación urbanística de este suelo urbanizable sectorizado exterior al casco urbano se redacta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 102 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y de lo establecido en el artículo 103 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo.			
<b>UAS</b>			
UAS			
<b>ORDENANZAS</b>			
ORDENANZAS			
			
<b>IDENTIFICACION</b>		<b>AREA DE REPARTO</b>	
DENOMINACION		AR.2 SURS	
CLASIFICACION		CATEGORIA	
SUELO URBANIZABLE		SECTORIZADO	
<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>			
<b>USO GLOBAL</b>		<b>PLAN GENERAL DE URBANIZACION</b>	
USO GLOBAL		PLAN GENERAL DE URBANIZACION	
<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL (m<sup>2</sup>/ha)</b>		<b>TOTAL MMT</b>	
0,000		2,499	
<b>VIVIENDAS</b>		<b>NI MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	
2		6	
<b>SISTEMAS SOCIALES Y GENERALES</b>		<b>SEAL (M<sup>2</sup>/FINC (M<sup>2</sup>))</b>	
6,247		5,849	
<b>OBJETO</b>		<b>INDICATIVA</b>	
PROGRAMACION		PROGRAMACION	
<b>APROVECHAMIENTOS (UA)</b>		<b>ARROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)</b>	
7,286		6,937	
<b>USO Y TIPOLOGIA</b>		<b>ARROVECHAMIENTO POTENCIAL (UA)</b>	
0,6		180	
0,6		180	
1,374		4,296	
<b>CARGAS DE URBANIZACION</b>			
<b>INTERNAS</b>			
Las cargas de urbanización se fijan en función de las características del terreno y de las condiciones urbanísticas de la zona.			
<b>EXTERNAS</b>			
800.999,93 €			
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION, SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.</b>			
La ordenación urbanística de este suelo urbanizable sectorizado exterior al casco urbano se redacta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 102 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y de lo establecido en el artículo 103 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo. La ordenación urbanística de este suelo urbanizable sectorizado exterior al casco urbano se redacta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 102 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y de lo establecido en el artículo 103 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo.			





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS			FOLIO URBANIZABLE SECTORIZADO EXTERIOR AL CASCO URBANO			ARTOLA I						
IDENTIFICACION	DENOMINACION		SURS-23 ARTOLA I		AREA DE REPARTO			ARE-2 SURS				
	CLASIFICACION		SUELO URBANIZABLE		CATEGORIA		SECTORIZADO					
PLANEAMIENTO	USO GLOBAL		RESIDENCIAL		PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		PLAN PARCIAL DE ORDENACION		SUPERFICIE NETA (M2S)		41.509	
	ESPECIALIDAD GLOBAL (VIVIENDA)		VIVIENDAS		TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M2)		TOTAL (M2)		TOTAL (M2)		0	
	VIVIENDAS		ENTRANQUE GLOBAL (VIVIENDAS)		VIVIENDAS		VIVIENDAS		TOTAL (M2)		0	
	SISTEMAS SOCIALES Y GENERALES		SISTEMAS SOCIALES Y GENERALES		EQUIPAMIENTO PÚBLICO (M2S)		SIGNALIZACIÓN (M2S)		SEÑALIZACIÓN EXTERNAS (M2S)			
	DIRECCIONES Y CRITERIOS		DIRECCIONES Y CRITERIOS		VIVIENDAS		SISTEMAS SOCIALES Y GENERALES		SISTEMAS SOCIALES Y GENERALES			
	PROGRAMACION		PROGRAMACION		PROGRAMACION		PROGRAMACION		PROGRAMACION			
	PROGRAMACION		PROGRAMACION		PROGRAMACION		PROGRAMACION		PROGRAMACION			
GESTION	APROVECHAMIENTOS (U/I)		APROVECHAMIENTOS (U/I)		APROVECHAMIENTOS (U/I)		APROVECHAMIENTOS (U/I)		APROVECHAMIENTOS (U/I)		8,727	
	GESTION		GESTION		GESTION		GESTION		GESTION		9,697	
OTRAS DETERMINACIONES	CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		239	
	CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		239	
CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		239		
CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		239		
CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		239		
CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		239		
CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		239		
CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		CARGAS DE URBANIZACION		239		

### ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

El presente folio urbanizable, que comprende el terreno que afecta a la parcela nº 1 del plano de parcelación de desarrollo urbano, se encuentra en el ámbito de actuación del Plan Parcial de Ordenación de Surs-23 Artola I y se encuentra afectado al uso residencial, con una superficie neta de 41.509 m² y un coeficiente de aprovechamiento de 0,08. El terreno que afecta a la parcela nº 1 del plano de parcelación de desarrollo urbano, con una superficie neta de 41.509 m², se encuentra en el ámbito de actuación del Plan Parcial de Ordenación de Surs-23 Artola I y se encuentra afectado al uso residencial, con una superficie neta de 41.509 m² y un coeficiente de aprovechamiento de 0,08.

Las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva establecidas en esta ficha no serán de carácter vinculante, sino indicativa, en cuanto a la ordenación de usos, sistemas generales y sistemas de equipamiento que afecten a la parcela nº 1 del plano de parcelación de desarrollo urbano, en el marco del Plan Parcial de Ordenación de Surs-23 Artola I, y en el marco del Plan General de Ordenación Urbánística de Benaahavis.



### ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa establecidas en esta ficha no serán de carácter vinculante, sino indicativa, en cuanto a la ordenación de usos, sistemas generales y sistemas de equipamiento que afecten a la parcela nº 1 del plano de parcelación de desarrollo urbano, en el marco del Plan Parcial de Ordenación de Surs-23 Artola I, y en el marco del Plan General de Ordenación Urbánística de Benaahavis.

(1) Los que establecen el planeamiento de desarrollo con las siguientes especificaciones: el suelo urbanizable (suelo medio urbano) (suelo negro - 1+1+1) y otros usos como el suelo urbano consolidado, de acuerdo con el planeamiento de desarrollo de la parcela nº 1 del plano de parcelación de desarrollo urbano.

PE: Plan Especial  
AD: Aprobación definitiva  
PI: Proyecto de Reparación  
PUP: Proyecto de Urbanización





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAIVIS				FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES		
DENOMINACIÓN		SUBS-27 ALTOS DE LA ALQUERÍA I		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EXTERIOR AL CASCO URBANO		ALTOS DE LA ALQUERÍA I
CLASIFICACIÓN		SUELO URBANIZABLE		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		
USO GLOBAL		RESIDENCIAL		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		
SISTEMAS LOCALES Y GENERALES		SISTEMA LOCAL		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		
OBJETO		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		
GESTIÓN		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		
ORGANISMOS		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		
OTRAS DETERMINACIONES		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		

DIRECCIONES Y CRITERIOS		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		
DETERMINACIONES		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		
DE EXECUCION DE LA URBANIZACION		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		
DE GESTION		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		
OTRAS CONDICIONES		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		
GARANCIAS DE EFICACIA		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		
PLAZOS		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		
RECURSOS		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EXTERIOR AL CASCO URBANO		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		
DIRECCIONES Y CRITERIOS		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		
DETERMINACIONES		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		
DE EXECUCION DE LA URBANIZACION		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		
DE GESTION		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		
OTRAS CONDICIONES		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		
GARANCIAS DE EFICACIA		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		
PLAZOS		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		
RECURSOS		ORDENACIÓN POR MORIZADA PRECEPTIVA		

1. Las que establecen el planeamiento de desarrollo de los terrenos, sus usos, tipos, legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá redactar y aprobar el Plan de Prevención de Incendios y Plan de Actuación de Incendios.

2. Para el desarrollo urbanístico del suelo se respecta la realización de un estudio geotécnico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estado de Seguridad del Suelo de PGOU. Por parte de los suelos se tendrá en cuenta las medidas contenidas en el Proyecto Urbanístico.

3. Acciones Arquitectónicas: Patrimonio etnoarquitectónico, lugar se deberá respetar las determinaciones del Catálogo de Patrimonio Histórico y redactar los permisos pertinentes correspondiente en materia de medio ambiente antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo.

(Nº: No procede)



### REVISION-ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE BENAHAIVIS

TEXTO REFUNDIDO 2019



### ANEXO I FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL EXTERIOR AL CASCO URBANO (I)



REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVÍS

EQUIPO REDACTOR	
<b>EQUIPO REDACTOR DE LA REVISIÓN</b>	<b>TURISMO Y PLANIFICACIÓN COSTA DEL SOL SLU</b>
ARQUITECTO DIRECTOR	ANTONIO M. FERNÁNDEZ BORDÉS
ARQUITECTO COLABORADOR	FRANCISCO DE ASÍS PANCIÓN MARTOS
GEOGRAFOS	LAURA CALVO DELGADO
ECONOMISTAS	JOSÉ MANUEL GARCÍA MESA
DELEGANTES INFORMÁTICOS	LOURDES NAVARRETE OTERO
MAQUETACIÓN	GABRIEL MONTAÑEZ CABELLO
COLABORADORES PUNTUALES	TURISMO Y PLANIFICACIÓN SLU
COORDINADOR DEL PROCESO	ANA GUJARDO JIMÉNEZ, ECONOMISTA
<b>OFICINA MUNICIPAL DE LA REVISIÓN</b>	<b>AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS</b>
COORDINADOR DEL PROCESO	JAVIER SAINZ GUTIÉRREZ
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL	FRANCISCO RAMOS GARCÍA
SECRETARÍA GENERAL	JUAN CARLOS CALVO ROJAS
ARQUITECTO TÉCNICO	SERGIO PIRROY IBAÑÓZ
ASISORES JURÍDICOS	SUSANA HARAUETE GONZÁLEZ
INFORMÁTICO	FRANCISCO CARIDAD DE LOS RÍOS
<b>EQUIPO DE COLABORADORES EXTERNOS</b>	<b>EQUIPO DE COLABORADORES EXTERNOS</b>
TALLER DE INVESTIGACIONES ARQUEOLÓGICAS, S.L.	
FERNÁNDEZ 48. G. I.A. S.L.	
CARMEN CARVAL GUTIÉRREZ. GEOGRAFA U.M.A.	
ENRIQUE NAVARRO JURADO. GEOGRAFO U.M.A.	
JOSE ACOSTA MUÑOZ. INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.	

REVISIÓN – ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL  
MUNICIPIO DE BENAHAIVIS  
2018

INDICE GENERAL

LIBROS

LIBRO I. INFORMACIÓN SECTORIAL.- ANÁLISIS TERRITORIALES Y URBANOS.

PARTE I. CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. ESTUDIOS SOBRE EL MEDIO FÍSICO- MEDIO BIÓTICO.

PARTE II. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO. ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. INCIDENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

LIBRO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN.

LIBRO IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

LIBRO V. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

VOLUMEN I. MEMORIA.  
VOLUMEN II. ANEXOS.  
VOLUMEN III. FICHAS DE VALORACIÓN DE EFECTOS.  
VOLUMEN IV. PLANOS.

LIBRO VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

LIBRO VII. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

LIBRO VIII. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN.

ANEXOS

ANEXO I. FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.

ANEXO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

ANEXO III. INFORME ARQUEOLÓGICO.

ANEXO IV. ANÁLISIS DE RIESGO AMBIENTAL.

ANEXO V. ESTUDIOS PREVIOS DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ÁMBITO TERRITORIAL. ANÁLISIS DE COSTES. ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA A ÉL.  
VOLUMEN I. MEMORIA.  
VOLUMEN II. PLANOS.

ANEXO VI. ESTUDIO DE POBLACIÓN REAL. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.

ANEXO VII. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

ANEXO VIII. ESTUDIO DE VEGETACIÓN NATURAL.

REVISIÓN-ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS

ANEXOS  
ANEXO I  
FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

### INDICE DE FICHAS

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SUNC-PA1 ANTIGUA UE-6  
SUNC-PA2 PUERTO DEL ALMENDRO

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-UE-C1 LA CORONILLA ALTA I.  
SUNC-UE-C2 LA CORONILLA ALTA II.  
SUNC-UE-C3 LA CORONILLA ALTA III.  
SUNC-UE-C4 LA PACHECA I.  
SUNC-UE-C5 LA PACHECA ALTA  
SUNC-UE-C6 LA PACHECA V  
SUNC-UE-C7 EL BANCAL I  
SUNC-UE-C8 ANTIGUA UE4  
SUNC-UE-C9 LA CORONILLA ALTA III  
SUNC-UE-C10 LA PACHECA BAJA  
SUNC-UE-C11 ANTIGUA UE7  
SUNC-UE-C12 LA CORONILLA ALTA IV  
SUNC-UE-C13 ANTIGUA UE5  
SUNC-1 AMPLIACIÓN EL HERRADIO II  
SUNC-2 AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL II  
SUNC-3 A HORNO DE LA MIERA A  
SUNC-4 A HORNO DE LA MIERA B  
SUNC-5 AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL III  
SUNC-6 AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SURO-PA1 MONTEMAYOR BAJO  
SURO-PA2 REAL DE LA QUINTA  
SURO-PA3 LA PALTA  
SURO-PA4 MONTEMAYOR ALTO  
SURO-PA5 LA ALQUERIA  
SURO-PA6 LA ALBORADA  
SURO-PA7 AMPLIACION CERRO ARTOLA A  
SURO-PA8 CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURO-PA9 LA COJA

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SURO-1 VEGA DEL JAQUE  
SURO-2 JARALLOS SECTOR A LAS ROCAS.  
SURO-3 CAPANES NORTE  
SURO-4 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO I

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL

SURS-C1 LA PACHECA IV  
SURS-C2 LA PACHECA III  
SURS-C3 EL RISCO  
SURS-C4 LA TORRE  
SURS-C5 LA FUENTE  
SURS-C6 LA PACHECA I  
SURS-C7 LA PACHECA VI  
SURS-C8 D. MARSHALL  
SURS-1 LA MAYOR NORTE  
SURS-2 LA TORRE  
SURS-3 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL II  
SURS-4 BRIJAN I  
SURS-5 BRIJAN II  
SURS-6 LA ALQUERIA II  
SURS-7 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE A  
SURS-8 HORNACINOS  
SURS-9 LA ROMERA  
SURS-10 ATALAY A HILL CLUB  
SURS-11 PUERTO DEL ALQUERIA II  
SURS-12 ARTOLA  
SURS-13 CASABLANCA  
SURS-14 BEJARANO  
SURS-15 CAMPANILLAS  
SURS-16 EL CHOPO I  
SURS-18 EL ACEBUCHE  
SURS-20 MONTMELIAN NORTE  
SURS-23 ARTOLA I  
SURS-24 ARTOLA II  
SURS-26 ALTOS DE LA ALQUERIA III  
SURS-27 ALTOS DE LA ALQUERIA II

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TERCIARIO

SURS-C9 EMPRESARIAL-COMERCIAL  
SURS-17 EMPRESARIAL  
SURS-19 EL CHOPO II  
SURS-20 PUERTO DEL ALMENDRO II FASE B  
SURS-22 INDUSTRIAL  
SURS-25 EMPRESARIAL LA QUINTA

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TURISTICO

SURS-CG1 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURS-CG2 BRIJAN I

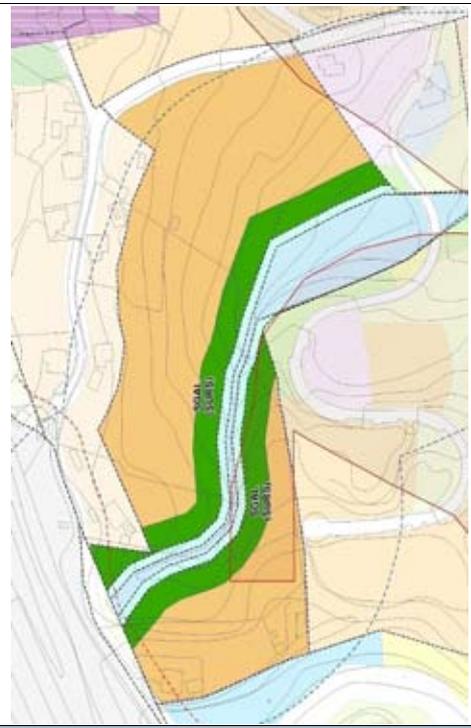
### ACTUACIONES AISLADAS EN EL CASCO URBANO

### ACTUACIONES SINGULARES EN EL CASCO URBANO

### SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES LA CORONILLA

Table with 4 main columns: IDENTIFICACION, PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE BENAHAVIS, ORDENACION FORMORIZADA PRECEPTIVA, and ORDENACION FORMORIZADA POTESTATIVA. Includes detailed urban planning data, technical specifications, and a site plan map.



FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES		SUJETO URBANIZABLE SECTORIZADO EXTERIOR AL CASCO URBANO		ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
				<b>ALTOS DE LA ALQUERIA II</b>	
<p><b>DE ORDENACION</b>                      Previsión informada de la Administración Municipal de Andalucía previa a la aprobación del planeamiento de desarrollo. Se deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los ríos para el abastecimiento del Sector. El planeamiento de desarrollo establecerá los plazos de inicio y terminación de viviendas protegidas SEGUN PLAN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA.</p>					
<p><b>DE EJECUCION DE LA URBANIZACION</b>                      Tramitará Proyecto de Urbanización conforme a las determinaciones de su instrumento de planeamiento. Deberán aplicarse las medidas de optimización del red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demandas de recursos hídricos recogidas en Normativa para la vivienda protegida.</p>					
<p><b>DE EJECION</b>                      Deberá crearse Unidad Urbanística de Conservación.</p>					
<p><b>OTRAS CONDICIONES</b>                      Presentará Proyecto de Urbanización y Realizará toda información en población de 50 sectores de ejecución adaptada por cada unidad de vivienda de nueva construcción, conforme al Estado del Proyecto Ambiental del presente I.P.O.U.</p>					
<p><b>GARANTIAS DE EJECUCION CAMBIOS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES PARA LAS CARGAS EXTERNAS</b>                      6 meses desde la publicación de la Aprobación del Informe del I.P.O.U.</p>					
<p><b>PLANIFICACION</b>                      PLAN PARCIAL DE ORDENACION                      12 meses desde A.D. P.R. y U.I.</p>					
<p><b>GESTION</b>                      BASES Y ESTATUTOS                      6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos</p>					
<p><b>EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION</b>                      INICIO                      6 meses desde A.D. P.R. y U.I.                      FIN                      24 meses desde inicio de obras</p>					
<p><b>ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA</b></p>					
<p>(1) La determinación de la ordenación pormenorizada potestativa establecida en esta ficha no afecta a la ejecución, sino que define un nivel de detalle de ejecución que debe ser cumplido. La ordenación pormenorizada potestativa no define como sistema general ni la forma que debe adoptar el proyecto de urbanización. El objetivo de esta ordenación pormenorizada potestativa es definir un nivel de detalle de ejecución que debe ser cumplido por el promotor, detallando y realizando un estudio de viabilidad y dirección de la ordenación pormenorizada potestativa y estructural de esta ficha.</p>					
					

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE BENAHAVIS					
DENOMINACION		AREA DE REPARTO		AR-2-SURS	
SURS-11 ALTOS DE LA ALQUERIA II		SUJETO URBANIZABLE		CATEGORIA	
		SECTORIZADO			
<b>PLANIFICACION</b>					
<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>					
<b>USO GLOBAL</b>	RESIDENCIAL	PLAN PARCIAL DE ORDENACION	SUPERFICIE META (M <sup>2</sup> )	34.680	30%
<b>EFECTIVIDAD GLOBAL (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>)</b>	0,080	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M <sup>2</sup> )	TOTAL MET	749	30%
<b>VIVIENDAS</b>	DENSIDAD GLOBAL VIVIENDA	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS			7
<b>SISTEMAS LOCALES Y GENERALES</b>	ÁREAS LIBRES (M <sup>2</sup> )	COMPARTIMENTO PAVILLO (M <sup>2</sup> )	SINAL INTERIORS (M <sup>2</sup> )	SOL ADOSITOS EXTERNOS (M <sup>2</sup> )	
	63.935	3.488	7.678	PRIVADA	
<b>SISTEMA DE ACTIVACION</b>	COMUNICACION		PROGRAMACION		
	OBJETO		INDICATIVA		
	SECTORES Y EJECUCION DE OBRAS		ET/CUANTIBO		
<b>APROVECHAMIENTOS (UA)</b>					
AMBITO (UA/M <sup>2</sup> )		LÍMITES DE UTILIDAD GENERAL INTERNA Y EXTERNA (UA 1 y 2)		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	
7,261		8.590		7,261	
<b>GESTION</b>		OBJETO DE LOS SISTEMAS GENERALES ADOSITOS		A. OBJETIVO de las parcelas de destino (UA) (1 y 2)	
0,809		0		8.009	
<b>APROVECHAMIENTOS TÍPOLOGIA Y LOCALIZACION (UA)</b>					
<b>APROVECHAMIENTOS PONDERADOS POR USO, TIPOLOGIA Y ZONA</b>					
USO Y TIPOLOGIA		COEF. DE PONDERACION TIPOLOGICA (M <sup>2</sup> )		COEF. DE PONDERACION ZONAL (M <sup>2</sup> )	
		APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)		APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)	
TIPOLOGIA (M <sup>2</sup> )		277		2	
RESERVA FONDAZIONE (M <sup>2</sup> )		749		2	
RESERVA FONDAZIONE (M <sup>2</sup> )		1.748		2	
TOTAL		1		2	
TOTAL		1		2	
TOTAL		1		2	
TOTAL		1		2	
<b>CARGAS DE URBANIZACION</b>					
<b>INTERNAS</b>					
<b>EXTERNAS</b>					
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION SERVIDUMBRE Y/O REGION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.</b>		Atendiendo a las cargas y normas aplicables en las obras adscritas a dicho cargo según descripción de la Memoria de Ordenación y de Estudio de Sostenibilidad Económica.  89.939,32 €			
<p>(1) Las parcelas de planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Urbano Masivo y Adosado para viviendas protegidas (planes baja + 1 + adosados) y otros usos. Para el desarrollo de los suelos será necesario proceder al estudio de la zonificación del terreno de desarrollo, con el fin de definir la zonificación que debe aplicarse en el Dominio Público Hidráulico, donde se determinará el DPH, las Zonas de Servidumbre, Alaciones y Zonas con Riesgo de inundación, excluyendo el aprovechamiento del Dominio Público Hidráulico. Se prohíbe cualquier tipo de instalación en el área de inundación y vegetación. Las incorporadas en estas áreas deberán estar justificadas y ser compatibles con ellas. Los sistemas locales y generales de protección estructural y pormenorizada que afecten a cauce público, tanto al DPH, Servidumbre y Zonas Inundables, deberán obtener la autorización correspondiente del Organismo competente en materia de recursos hídricos. A excepción de Zona de Riesgo de inundación de los cauces públicos que afectan al Sector, los límites del mismo se ven afectados, produciéndose una variación mayor de diez por ciento de la superficie establecida por el I.P.O.U. y la superficie establecida en el Plan de Ordenación de Suelos también en el Sector. Las diferencias que se produzcan a las por ciento se considerarán ajustadas al I.P.O.U. sin ser necesarias por ello la modificación del planeamiento general. Deberá obtenerse medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá redactar y aprobar Plan de Protección de incendios y Plan de Autoprotección de incendios. Para el desarrollo urbanístico de los suelos será necesario la realización de un estudio geotécnico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Caracterización Hídrica y en base a las determinaciones del Estudio de Sostenibilidad Económica del I.P.O.U. a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.</p>					

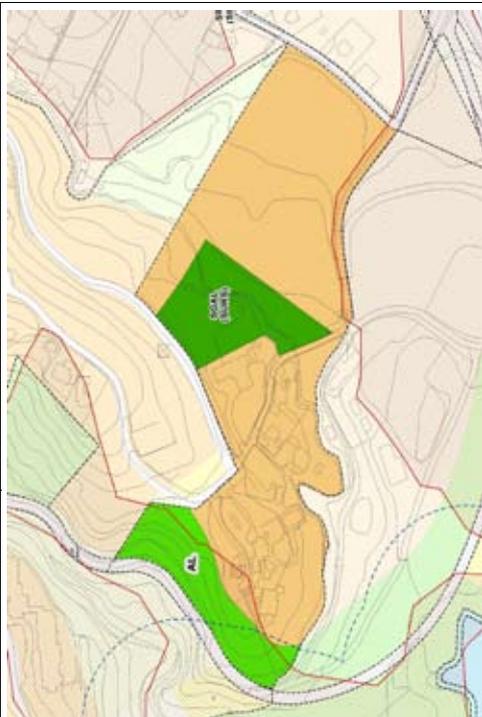
(1) Las parcelas de planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Urbano Masivo y Adosado para viviendas protegidas (planes baja + 1 + adosados) y otros usos. Para el desarrollo de los suelos será necesario proceder al estudio de la zonificación del terreno de desarrollo, con el fin de definir la zonificación que debe aplicarse en el Dominio Público Hidráulico, donde se determinará el DPH, las Zonas de Servidumbre, Alaciones y Zonas con Riesgo de inundación, excluyendo el aprovechamiento del Dominio Público Hidráulico. Se prohíbe cualquier tipo de instalación en el área de inundación y vegetación. Las incorporadas en estas áreas deberán estar justificadas y ser compatibles con ellas. Los sistemas locales y generales de protección estructural y pormenorizada que afecten a cauce público, tanto al DPH, Servidumbre y Zonas Inundables, deberán obtener la autorización correspondiente del Organismo competente en materia de recursos hídricos. A excepción de Zona de Riesgo de inundación de los cauces públicos que afectan al Sector, los límites del mismo se ven afectados, produciéndose una variación mayor de diez por ciento de la superficie establecida por el I.P.O.U. y la superficie establecida en el Plan de Ordenación de Suelos también en el Sector. Las diferencias que se produzcan a las por ciento se considerarán ajustadas al I.P.O.U. sin ser necesarias por ello la modificación del planeamiento general. Deberá obtenerse medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá redactar y aprobar Plan de Protección de incendios y Plan de Autoprotección de incendios. Para el desarrollo urbanístico de los suelos será necesario la realización de un estudio geotécnico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Caracterización Hídrica y en base a las determinaciones del Estudio de Sostenibilidad Económica del I.P.O.U. a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.







FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES		CAMPANILLAS	
<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS</b>		<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EXTERIOR ALCASO URBANO</b>	
<b>DENOMINACIÓN:</b> SURS-15 CAMPANILLAS		<b>ÁREA DE REPARTO:</b> AR-25 SURS	
<b>CLASIFICACIÓN:</b> SUELO URBANIZABLE		<b>CATEGORÍA:</b> SECTORIZADO	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
<b>USO GLOBAL:</b> RESIDENCIAL	<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	<b>SUPERFICIE (MTA) (M<sup>2</sup>)</b>	<b>79.943</b>
<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL (m<sup>2</sup>/mta)</b>	<b>0,080</b>	<b>TÉCHICO MÁXIMO EXPONIBLE M<sup>2</sup></b>	<b>6.387</b>
<b>VIVIENDAS</b>	<b>ENTIDAD GLOBAL VIVIENDA</b>	<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	
<b>SISTEMAS LOCALES Y GENERALES</b>	<b>EQUIPAMIENTO PARA VIVIENDAS</b>	<b>16</b>	
<b>OBJETO</b>	<b>SEÑAL INTERIORS (M<sup>2</sup>)</b>	<b>SEÑAL EXTERIORS (M<sup>2</sup>)</b>	
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	<b>PROGRAMACIÓN</b>		
<b>ADJETIVO TOTAL (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>)</b>	<b>0,3328</b>	<b>ADJETIVO GLOBAL (M<sup>2</sup>)</b>	<b>18.509</b>
<b>SEÑAL ADJETIVO (M<sup>2</sup>)</b>	<b>1.851</b>	<b>OBJETIVO DE LOS PROYECTOS DE TERRENO DEL SECTOR (M<sup>2</sup>)</b>	<b>18.509</b>
<b>COEF. POND. APLICACIÓN</b>	<b>1,000</b>	<b>COEF. POND. APLICACIÓN</b>	<b>1,000</b>
<b>APROVECHAMIENTOS (UA)</b>	<b>APROVECHAMIENTOS POND. PARA USO TIPOLOGIA Y ZONA</b>		
<b>USO Y TIPOLOGIA URBANA (UA)</b>	<b>COEF. DE PONDERACIÓN USOS (A)</b>	<b>COEF. DE PONDERACIÓN TIPOLOGIA (B)</b>	<b>APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)</b>
<b>TIPOLOGÍA HABITACIONAL</b>	<b>6,35</b>	<b>0,6</b>	<b>4,27</b>
<b>TIPOLOGÍA COMERCIAL</b>	<b>1,734</b>	<b>0,6</b>	<b>2,007</b>
<b>TIPOLOGÍA DE SERVICIOS</b>	<b>3,099</b>	<b>2</b>	<b>13,596</b>
<b>CARGAS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>INTERNAS</b>		
	Las cargas de urbanización se determinan en el Anexo de Ordenación y Planificación de Sostenibilidad Económica.		
	<b>EXTERNAS</b>		
	205.765,94 €		
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACIÓN DE ÁREAS AFECTADAS DE PROTECCIÓN SERVIDUMBRE Y/O AFECTACIÓN SECTORIAL QUE SE OBSERVARÁN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.</b>			
Deberá obtenerse medidas preventivas y de protección de las edificaciones, según legislación vigente, en aquellas consideraciones indicadas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá redactarse y aprobarse el Plan de Protección de Incendios y Plan de Autoprotección de Incendios.			
Para el desarrollo urbanístico del suelo será necesario la realización de un estudio de costes específicos en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Código Técnico de la Edificación y en base a las determinaciones del Estudio de Sostenibilidad Ambiental del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.			
<b>AFECCIÓN DE CAUCE PÚBLICO:</b> Afección de policía. Cuenta II (Se corresponde con plano de ordenación 35-0911). Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el sector y para todo el resto de actuaciones en el sector, se precisará de informe de la Administración Municipal Andaluza.			
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>		(1) Las que establece el planeamiento de desarrollo con las siguientes especificaciones: (No se aplican a viviendas y adosados), para permitir (habitar o morar) (planos base 1 + 1 + A) (y otros usos como el turismo, ocio, comercial, etc.). De acuerdo con la normativa de planificación de Urbanística y Normativa Urbanística de la Edificación (planos de PGOU) (Nº No. procede)	



**ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa establecidas en esta ficha no podrán ser aplicadas a edificaciones, usos, actividades, etc., en urbanizaciones que no hayan sido aprobadas en el PGOU. En caso de modificaciones de usos o actividades, se deberá obtener informe de la Administración Municipal Andaluza. La ordenación pormenorizada potestativa es indicativa y deberá ser cambiada en el Planeamiento de Desarrollo.

**CONDICIONES:**

- 12 meses desde A.D. P.O.U.
- 6 meses desde A.D. P.A.O.
- 6 meses desde finalización de obra de urbanización.
- 3 meses desde finalización de obra de urbanización.
- 6 meses desde A.D. P.O. y P.U.
- 18 meses desde inicio de obra.

**DE URBANIZACIÓN:** La ubicación de las áreas libres de suelo libre es vinculante, para allegar la edificación del dominio público hidráulico, serodumbre y zonas de riesgo. Se permite el uso de suelo libre para viviendas y otros usos que se establezcan en el PGOU. El planeamiento de desarrollo afectará a cuencas protectoras, se deberá obtener autorización del organismo de cuencas de aguas de dominio público hidráulico antes de proceder a la construcción de las obras de edificación. El planeamiento de desarrollo no afectará a las zonas de protección de bienes de interés cultural, de protección de las zonas de patrimonio cultural, ni a las zonas de protección de bienes de interés patrimonial. Se observarán las previsiones en cuanto a demandas, origen de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU.

**DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN:** Trámites previos de habilitación conforme a las determinaciones de la Ley de Urbanística, de planes de ordenación de abastecimiento de agua y saneamiento de aguas residuales. Deberán ejecutarse las medidas de optimización de los recursos hídricos con el objetivo de ahorro de recursos hídricos recogidas en normativa para los nuevos crecimientos. Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el Sector dentro de la zona de Afección de policía, se precisará de informe de la Administración Municipal Andaluza.

**DE GESTIÓN:** Deberá crearse Entidad Urbanística de Cooperación. Proponer un proyecto de procedimiento administrativo en aplicación de 35 art. 10 de la Ley de Urbanística de Andalucía, en el que se detalle el procedimiento de actuación de la Entidad Urbanística de Cooperación. El estudio de factibilidad deberá incluir un estudio de sostenibilidad económica. La ordenación pormenorizada potestativa es indicativa y deberá ser cambiada en el Planeamiento de Desarrollo.

**OTRAS CONDICIONES:**

**GARANTÍAS DE EJECUCIÓN CARGAS:** PRESENTACIÓN DE AVAN DE FONDO DEL COSTE DE LA URBANIZACIÓN POR UNIDAD DE VIVIENDA DEFINITIVA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

**PLANEAMIENTO:** PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

**BANOS Y ESTADIOS:** 12 meses desde A.D. P.O.U.

**PROYECTO DE URBANIZACIÓN:** 6 meses desde A.D. P.A.O.

**ENTIDAD URBANÍSTICA DE COOPERACIÓN:** 6 meses desde finalización de obra de urbanización.

**FIN:** 3 meses desde finalización de obra de urbanización.

**RECURSOS:** 6 meses desde A.D. P.O. y P.U.

**FIN:** 18 meses desde inicio de obra.

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa establecidas en esta ficha no podrán ser aplicadas a edificaciones, usos, actividades, etc., en urbanizaciones que no hayan sido aprobadas en el PGOU. En caso de modificaciones de usos o actividades, se deberá obtener informe de la Administración Municipal Andaluza. La ordenación pormenorizada potestativa es indicativa y deberá ser cambiada en el Planeamiento de Desarrollo.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES	
IDENTIFICACION		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EXTERIOR AL CASCO URBANO	
DENOMINACION		EL CHOPO I	
CLASIFICACION		ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
PLANEAMIENTO		DE ORDENACION	
SISTEMA DE ACTUACION		DIRECTRICES Y CRITERIOS	
SUELO URBANIZABLE		ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA	
COMUNICACION		PROGRAMACION	
PROGRAMACION		OTRAS DETERMINACIONES	
GESTION		ORDENAZ	
OTRAS DETERMINACIONES		ORDENAZ	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES	
IDENTIFICACION		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EXTERIOR AL CASCO URBANO	
DENOMINACION		EL CHOPO I	
CLASIFICACION		ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
PLANEAMIENTO		DE ORDENACION	
SISTEMA DE ACTUACION		DIRECTRICES Y CRITERIOS	
SUELO URBANIZABLE		ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA	
COMUNICACION		PROGRAMACION	
PROGRAMACION		OTRAS DETERMINACIONES	
GESTION		ORDENAZ	
OTRAS DETERMINACIONES		ORDENAZ	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES	
IDENTIFICACION		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EXTERIOR AL CASCO URBANO	
DENOMINACION		EL CHOPO I	
CLASIFICACION		ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
PLANEAMIENTO		DE ORDENACION	
SISTEMA DE ACTUACION		DIRECTRICES Y CRITERIOS	
SUELO URBANIZABLE		ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA	
COMUNICACION		PROGRAMACION	
PROGRAMACION		OTRAS DETERMINACIONES	
GESTION		ORDENAZ	
OTRAS DETERMINACIONES		ORDENAZ	

### REVISION-ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE BENAHAIVIS

TEXTO REFUNDIDO 2019



### ANEXO I FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TERCIARIO



REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVÍS

EQUIPO REDACTOR	
<b>EQUIPO REDACTOR DE LA REVISIÓN</b>	<b>TURISMO Y PLANIFICACIÓN COSTA DEL SOL SLU</b>
ARQUITECTO DIRECTOR	ANTONIO M. FERNÁNDEZ BORDÉS
ARQUITECTO COLABORADOR	FRANCISCO DE ASÍS PANCHÓN MARTOS
GEÓGRAFOS	LAURA CALVO DELGADO JOSÉ MANUEL GARCÍA MESA
ECONOMISTAS	LOURDES NAVARRETE OTERO
DELINEANTES INFORMÁTICOS	GABRIEL MONTAÑEZ CABELLO
MAQUETACIÓN	TURISMO Y PLANIFICACIÓN SLU
COLABORADORES PUNTUALES	ANA GUIRADO JAIME, ECONOMISTA
<b>OFICINA MUNICIPAL DE LA REVISIÓN</b>	<b>AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS</b>
COORDINADOR DEL PGOU	JAVIER SAINZ GUTIÉRREZ
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL	FRANCISCO RAMOS GARCÍA
SECRETARIO GENERAL	JUAN CARLOS CALVO ROJAS
ARQUITECTO TÉCNICO	SERGIO PIRROY ITRAZOZ
ASESORES JURÍDICOS	SUSANA HARAUETE GONZÁLEZ
INFORMÁTICO	FRANCISCO CANTIDAD DE LOS RÍOS
<b>EQUIPO DE COLABORADORES EXTERNOS</b>	
TALLER DE INVESTIGACIONES ARQUEOLÓGICAS, S.L.	
FERRÁNDOZ 48. G.I.A. S.L.	
CARMEN CARVAJAL GUTIÉRREZ. GEÓGRAFA U.M.A.	
ENRIQUE NAVARRO JURADO. GEÓGRAFO U.M.A.	
JOSÉ ACOSTA MUÑOZ. INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.	

REVISIÓN – ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL  
MUNICIPIO DE BENAHAVÍS  
2018

INDICE GENERAL

LIBROS

**LIBRO I. INFORMACIÓN SECTORIAL. ANÁLISIS TERRITORIALES Y URBANOS.**

PARTE I. CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. ESTUDIOS SOBRE EL MEDIO FÍSICO- MEDIO BIÓTICO.

PARTE II. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO. ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. INCIDENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

**LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

**LIBRO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN.**

**LIBRO IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

**LIBRO V. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

VOLUMEN I. MEMORIA.  
VOLUMEN II. ANEXOS.  
VOLUMEN III. FICHAS DE VALORACIÓN DE EFECTOS.  
VOLUMEN IV. PLANOS.

**LIBRO VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

**LIBRO VII. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.**

**LIBRO VIII. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN.**

ANEXOS

**ANEXO I. FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.**

**ANEXO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.**

**ANEXO III. INFORME ARQUEOLÓGICO.**

**ANEXO IV. ANÁLISIS DE RIESGO AMBIENTAL.**

**ANEXO V. ESTUDIOS PREVIOS DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ÁMBITO TERRITORIAL. ANÁLISIS DE COSTES. ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA A ÉL.**

VOLUMEN I. MEMORIA.  
VOLUMEN II. PLANOS.

**ANEXO VI. ESTUDIO DE POBLACIÓN REAL. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.**

**ANEXO VII. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.**

**ANEXO VIII. ESTUDIO DE VEGETACIÓN NATURAL.**

REVISIÓN-ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS

ANEXOS  
ANEXO I  
FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

### ÍNDICE DE FICHAS

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SUNC-PA1 ANTIGUA UE-6  
SUNC-PA2 PUERTO DEL ALMENDRO

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-UE-C1 LA CORONILLA ALTA I.  
SUNC-UE-C2 LA CORONILLA ALTA II.  
SUNC-UE-C3 EL BANCAL II.  
SUNC-UE-C4 LA PACHECA II.  
SUNC-UE-C5 LA PACHECA ALTA  
SUNC-UE-C6 LA PACHECA V  
SUNC-UE-C7 EL BANCAL I  
SUNC-UE-C8 ANTIGUA UE4  
SUNC-UE-C9 LA CORONILLA ALTA III  
SUNC-UE-C10 LA PACHECA BAJA  
SUNC-UE-C11 ANTIGUA UE7  
SUNC-UE-C12 LA CORONILLA ALTA IV  
SUNC-UE-C13 ANTIGUA UE3  
SUNC-1 AMPLIACIÓN EL HERRERO II  
SUNC-2 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL II  
SUNC-3 A. HORNO DE LA MIERA B  
SUNC-4 A. HORNO DE LA MIERA A  
SUNC-5 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL III  
SUNC-6 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SURO-PA1 MONTEMAYOR BAJO  
SURO-PA2 REAL DE LA QUINTA  
SURO-PA3 LA PALTA  
SURO-PA4 MONTEMAYOR ALTO  
SURO-PA5 LA ALQUERIA  
SURO-PA6 LA ALBORADA  
SURO-PA7 AMPLIACIÓN CERRO ARTOLA A  
SURO-PA8 CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURO-PA9 LA COJA

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SURO-1 VEGA DEL JAQUE  
SURO-2 JARALILLOS SECTOR A LAS ROCAS.  
SURO-3 CAPANES NORTE  
SURO-4 AMPLIACIÓN PUERTO DEL ALMENDRO I

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL

SURS-C1 LA PACHECA IV  
SURS-C2 LA PACHECA III  
SURS-C3 EL RISCO  
SURS-C4 LA TORRE  
SURS-C5 LA FUENTE  
SURS-C6 LA PACHECA I  
SURS-C7 LA PACHECA VI  
SURS-C8 D. MARSHALL  
SURS-1 MONTEMAYOR NORTE  
SURS-2 LA TOMA  
SURS-3 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL II  
SURS-4 BRIJAN I  
SURS-5 BRIJAN II  
SURS-6 LA ALQUERIA II  
SURS-7 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE A  
SURS-8 HORNACINOS  
SURS-9 LA ROMERA  
SURS-10 ATALAYA HILL CLUB  
SURS-11 ALTOS DE LA ALQUERIA II  
SURS-12 ARTOLA  
SURS-13 CASABLANCA  
SURS-14 BEJARANO  
SURS-15 CAMPANILLAS  
SURS-16 EL CHOPO I  
SURS-18 EL ACEBUCHE  
SURS-20 MONTELIAN NORTE  
SURS-23 ARTOLA I  
SURS-24 ARTOLA II  
SURS-26 ALTOS DE LA ALQUERIA III  
SURS-27 ALTOS DE LA ALQUERIA II

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TERCIARIO

SURS-C9 EMPRESARIAL-COMERCIAL  
SURS-17 EMPRESARIAL  
SURS-19 EL CHOPO II  
SURS-21 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE B  
SURS-22 INDUSTRIAL  
SURS-25 EMPRESARIAL LA QUINTA

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TURISTICO

SURS-CG1 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURS-CG2 BRIJAN I

### ACTUACIONES AISLADAS EN EL CASCO URBANO

### ACTUACIONES SINGULARES EN EL CASCO URBANO

### SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES LA CORONILLA





Table with 4 main columns: IDENTIFICACION, PLANIFICACION, GESTION, and OTRAS DETERMINACIONES. It contains detailed urban planning information for 'PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE BENAHAUIS' and 'EL CHOPO II'.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAIVIS		FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES		
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EXTERIOR DEL CASCO URBANO		AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE B		
IDENTIFICACION	DENOMINACION	SURS 21 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE B	AREA DE REPARTO	
	CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE	CATEGORIA	
PLANEAMIENTO	USO GLOBAL	INDUSTRIAL	SECTORIZADO	
	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /ha)	0,300	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	
	VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL VIVIENDA	TOTAL M <sup>2</sup>	
	SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	0	36,028	
	SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION	INDICATIVA
		COMPLEMENTOS	0	56 ANCHOS EXTERNOS (M <sup>2</sup> )
GESTION	ALMENDRO (M <sup>2</sup> )	0,58	APROXIMACION SUBTITO (UA)	
	GESION AVANT. (UA)	2,534	art. 50.3 de la LOUA	
	COTE PORMENORIZADO RESULTANTE USO, TIPOLOGIA Y CALIFICACION (M <sup>2</sup> )	0,72	A. OBJETIVO de los propietarios de terrenos del sector (M <sup>2</sup> )	
	APROVECHAMIENTOS (UA)	0	25,540	
OTRAS DETERMINACIONES	CARGAS DE URBANIZACION	INTERNAS	25,540	
		EXTERNAS	291.830,37 €	
		<p>APROVECHAMIENTO DE LAS ZONAS DE PROTECCION DE SERVIDUMBRE Y/O AFECTACION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.</p> <p>Destinado a carga externa según los datos adjuntos a dicha carga según descripción de la Memoria de Colección y del Estado de Sostenibilidad Económica.</p>		
		<p>El presente documento es un instrumento de planeamiento urbanístico que tiene carácter de estudio preliminar y no garantiza la realización de las obras ni el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente documento. El presente documento es un instrumento de planeamiento urbanístico que tiene carácter de estudio preliminar y no garantiza la realización de las obras ni el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente documento. El presente documento es un instrumento de planeamiento urbanístico que tiene carácter de estudio preliminar y no garantiza la realización de las obras ni el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente documento.</p>		



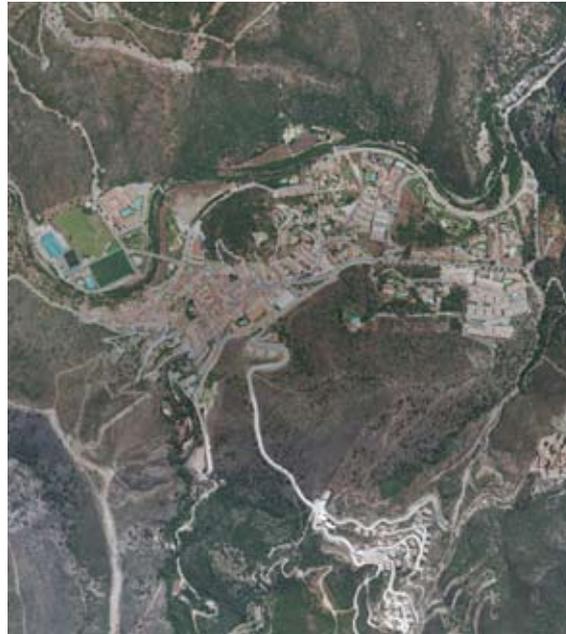


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS			FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES		
IDENTIFICACION			SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EXTERIOR AL CASCO URBANO		
<b>DEFINICION</b> SUURS-25 EMPRESARIAL LA QUINTA AREA DE REPARTO AR-3-SURS	<b>CLASIFICACION</b> SUELO URBANIZABLE CATEGORIA SECTORIZADO		<b>ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA</b> Deberá localizarse en la zona de riesgo público, para su eventual futura zona de servidumbre y zona de riesgo de inundación. Quedan prohibidas las obras que impliquen riesgos de incendio. El desarrollo del Sector está sujeto a las condiciones de planeamiento de desarrollo. Deberá someterse a autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos, sobre el origen de los recursos para el abastecimiento del Sector. Se someterá a la aprobación en materia de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidos por este PGOU.		
<b>PLANEAMIENTO</b>			<b>DE DISEÑO</b> Deberá procederse al estudio de carácter público afectado previo a la aprobación del Proyecto de Reparación. Presentar Proyecto de Reparación conforme al estudio de impacto ambiental del presente PGOU. Deberá tener en cuenta la planificación para infraestructuras de abastecimiento, en concreto, justificar los cambios que se produzcan en el Planamiento de Desarrollo.		
<b>OBJETIVO</b> ORDENACION DE LAS OBRAS DE REPARACION			<b>OTRAS CONDICIONES</b> Deberá tener en cuenta el estudio de carácter público afectado previo a la aprobación del Proyecto de Reparación. Presentar Proyecto de Reparación conforme al estudio de impacto ambiental del presente PGOU. Deberá tener en cuenta la planificación para infraestructuras de abastecimiento, en concreto, justificar los cambios que se produzcan en el Planamiento de Desarrollo.		
<b>SISTEMA DE ACTUACION</b>			<b>PROGRAMACION</b>		
A MEDIO (UAI/MAE) 0,04 A MEDIO (UAI/MAE) 17,942 A MEDIO (UAI/MAE) 17,942 A MEDIO (UAI/MAE) 17,942			<b>GARANTIA DE EJECUCION DE OBRAS EXTERNAS O SERVICIOS EXTERNOS</b> PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA		
<b>APROVECHAMIENTOS (UA)</b> OBJETIVO DE LOS SISTEMAS DE REPARTO DE AGUAS OBJETIVO DE LOS SISTEMAS DE REPARTO DE AGUAS			<b>DE DISEÑO</b> Deberá procederse al estudio de carácter público afectado previo a la aprobación del Proyecto de Reparación. Presentar Proyecto de Reparación conforme al estudio de impacto ambiental del presente PGOU. Deberá tener en cuenta la planificación para infraestructuras de abastecimiento, en concreto, justificar los cambios que se produzcan en el Planamiento de Desarrollo.		
<b>USO Y TIPOLOGIA</b> URBANIZABLE			<b>DE DISEÑO</b> Deberá procederse al estudio de carácter público afectado previo a la aprobación del Proyecto de Reparación. Presentar Proyecto de Reparación conforme al estudio de impacto ambiental del presente PGOU. Deberá tener en cuenta la planificación para infraestructuras de abastecimiento, en concreto, justificar los cambios que se produzcan en el Planamiento de Desarrollo.		
<b>CARGAS DE URBANIZACION</b>			<b>PROGRAMACION</b>		
INTERNAS EXTERNAS			<b>GARANTIA DE EJECUCION DE OBRAS EXTERNAS O SERVICIOS EXTERNOS</b> PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA		
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS POR PROYECTOS DE SERVIDUMBRE Y/O AFECTACION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE ORDENACION.</b>			<b>ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA</b> Las determinaciones de carácter general potestativas se establecen en esta FICHA, respecto de: CAJACV, Andalucía, Andalucía, en materia de recursos hídricos, para el desarrollo del Sector. Deberá tener en cuenta el estudio de carácter público afectado previo a la aprobación del Proyecto de Reparación. Presentar Proyecto de Reparación conforme al estudio de impacto ambiental del presente PGOU. Deberá tener en cuenta la planificación para infraestructuras de abastecimiento, en concreto, justificar los cambios que se produzcan en el Planamiento de Desarrollo.		



### REVISION-ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE BENAHAIVIS

TEXTO REFUNDIDO 2019



### ANEXO I FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TURÍSTICO



REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVÍS

EQUIPO REDACTOR	
<b>EQUIPO REDACTOR DE LA REVISIÓN</b>	<b>TURISMO Y PLANIFICACIÓN COSTA DEL SOL SLU</b>
ARQUITECTO DIRECTOR	ANTONIO M. FERNÁNDEZ BORDÉS
ARQUITECTO COLABORADOR	FRANCISCO DE ASÍS PANCHÓN MARTOS
GEÓGRAFOS	LAURA CALVO DELGADO JOSÉ MANUEL GARCÍA MESA
ECONOMISTAS	LOURDES NAVARRETE OTERO
DELINEANTES INFORMÁTICOS	GABRIEL MONTAÑEZ CABELLO
MAQUETACIÓN	TURISMO Y PLANIFICACIÓN SLU
COLABORADORES PUNTUALES	ANA GUIRADO JAIME, ECONOMISTA
<b>OFICINA MUNICIPAL DE LA REVISIÓN</b>	<b>AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS</b>
COORDINADOR DEL PGOU	JAVIER SAINZ GUTIÉRREZ
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL	FRANCISCO RAMOS GARCÍA
SECRETARIO GENERAL	JUAN CARLOS CALVO ROJAS
ARQUITECTO TÉCNICO	SERGIO PUROY IRAIZOZ
ASESORES JURÍDICOS	SUSANA HARAUETE GONZÁLEZ
INFORMÁTICO	FRANCISCO CANDIDAD DE LOS RÍOS
<b>EQUIPO DE COLABORADORES EXTERNOS</b>	
TALLER DE INVESTIGACIONES ARQUEOLÓGICAS, S.L.	
FERRÁNDOZ 48. G.I.A. S.L.	
CARMEN CARVAJAL GUTIÉRREZ. GEÓGRAFA U.M.A.	
ENRIQUE NAVARRO JURADO. GEÓGRAFO U.M.A.	
JOSÉ ACOSTA MUÑOZ. INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.	

REVISIÓN – ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL  
MUNICIPIO DE BENAHAVÍS  
2018

INDICE GENERAL

LIBROS

**LIBRO I. INFORMACIÓN SECTORIAL. ANÁLISIS TERRITORIALES Y URBANOS.**

PARTE I. CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. ESTUDIOS SOBRE EL MEDIO FÍSICO- MEDIO BIÓTICO.

PARTE II. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO. ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. INCIDENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

**LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

**LIBRO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN.**

**LIBRO IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

**LIBRO V. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

VOLUMEN I. MEMORIA.  
VOLUMEN II. ANEXOS.  
VOLUMEN III. FICHAS DE VALORACIÓN DE EFECTOS.  
VOLUMEN IV. PLANOS.

**LIBRO VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

**LIBRO VII. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.**

**LIBRO VIII. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN.**

ANEXOS

**ANEXO I. FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.**

**ANEXO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.**

**ANEXO III. INFORME ARQUEOLÓGICO.**

**ANEXO IV. ANÁLISIS DE RIESGO AMBIENTAL.**

**ANEXO V. ESTUDIOS PREVIOS DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ÁMBITO TERRITORIAL. ANÁLISIS DE COSTES. ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA A ÉL.**

VOLUMEN I. MEMORIA.  
VOLUMEN II. PLANOS.

**ANEXO VI. ESTUDIO DE POBLACIÓN REAL. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.**

**ANEXO VII. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.**

**ANEXO VIII. ESTUDIO DE VEGETACIÓN NATURAL.**

REVISIÓN-ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS

ANEXOS  
ANEXO I  
FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

### ÍNDICE DE FICHAS

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SUNC-PA1 ANTIGUA UE-6  
SUNC-PA2 PUERTO DEL ALMENDRO

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-UE-C1 LA CORONILLA ALTA I.  
SUNC-UE-C2 LA CORONILLA ALTA II.  
SUNC-UE-C3 EL BANCAL II.  
SUNC-UE-C4 LA PACHECA II.  
SUNC-UE-C5 LA PACHECA ALTA  
SUNC-UE-C6 LA PACHECA V  
SUNC-UE-C7 EL BANCAL I  
SUNC-UE-C8 ANTIGUA UE4  
SUNC-UE-C9 LA CORONILLA ALTA III  
SUNC-UE-C10 LA PACHECA BAJA  
SUNC-UE-C11 ANTIGUA UE7  
SUNC-UE-C12 LA CORONILLA ALTA IV  
SUNC-UE-C13 ANTIGUA UE3  
SUNC-1 AMPLIACIÓN EL HERRERO II  
SUNC-2 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL II  
SUNC-3 A. HORNO DE LA MIERA B  
SUNC-4 A. HORNO DE LA MIERA A  
SUNC-5 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL III  
SUNC-6 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SURO-PA1 MONTEMAYOR BAJO  
SURO-PA2 REAL DE LA QUINTA  
SURO-PA3 LA PALTA  
SURO-PA4 MONTEMAYOR ALTO  
SURO-PA5 LA ALQUERIA  
SURO-PA6 LA ALBORADA  
SURO-PA7 AMPLIACIÓN CERRO ARTOLA A  
SURO-PA8 CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURO-PA9 LA COJA

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SURO-1 VEGA DEL JAQUE  
SURO-2 JARALILLOS SECTOR A LAS ROCAS.  
SURO-3 CAPANES NORTE  
SURO-4 AMPLIACIÓN PUERTO DEL ALMENDRO I

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL

SURS-C1 LA PACHECA IV  
SURS-C2 LA PACHECA III  
SURS-C3 EL RISCO  
SURS-C4 LA TORRE  
SURS-C5 LA FUENTE  
SURS-C6 LA PACHECA I  
SURS-C7 LA PACHECA II  
SURS-C8 LA PACHECA VI  
SURS-C9 MARCHALI  
SURS-1 MONTENAYOR NORTE  
SURS-2 LA TOMA  
SURS-3 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL II  
SURS-4 BRIJAN I  
SURS-5 BRIJAN II  
SURS-6 LA ALQUERIA II  
SURS-7 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE A  
SURS-8 HORNACINOS  
SURS-9 LA ROMERA  
SURS-10 ATALAYA HILL CLUB  
SURS-11 ALTOS DE LA ALQUERIA II  
SURS-12 ARTOLA  
SURS-13 CASABLANCA  
SURS-14 BEJARANCO  
SURS-15 CAMPANILLAS  
SURS-16 EL CHOPO I  
SURS-18 EL ACEBUQUE  
SURS-20 MONTMELIAN NORTE  
SURS-23 ARTOLA I  
SURS-24 ARTOLA II  
SURS-26 ALTOS DE LA ALQUERIA III  
SURS-27 ALTOS DE LA ALQUERIA II

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TERCIARIO

SURS-C9 EMPRESARIAL-COMERCIAL  
SURS-17 EMPRESARIAL  
SURS-19 EL CHOPO II  
SURS-21 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE B  
SURS-22 INDUSTRIAL  
SURS-25 EMPRESARIAL LA QUINTA

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TURISTICO

SURS-CG1 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURS-CG2 BRJAN I

### ACTUACIONES AISLADAS EN EL CASCO URBANO

### ACTUACIONES SINGULARES EN EL CASCO URBANO

### SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES LA CORONILLA





### REVISION-ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE BENAHAIVIS

TEXTOREFUNDIDO 2019



### ANEXO I FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

ACTUACIONES AISLADAS EN EL CASCO URBANO



REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVÍS

EQUIPO REDACTOR	
<b>EQUIPO REDACTOR DE LA REVISIÓN</b>	<b>TURISMO Y PLANIFICACIÓN COSTA DEL SOL SLU</b>
ARQUITECTO DIRECTOR	ANTONIO M. FERNÁNDEZ BORDÉS
ARQUITECTO COLABORADOR	FRANCISCO DE ASÍS PANCHÓN MARTOS
GEÓGRAFOS	LAURA CALVO DELGADO JOSÉ MANUEL GARCÍA MESA
ECONOMISTAS	LOURDES NAVARRETE OTERO
DELINEANTES INFORMÁTICOS	GABRIEL MONTAÑEZ CABELLO
MAQUETACIÓN	TURISMO Y PLANIFICACIÓN SLU
COLABORADORES PUNTUALES	ANA GUIRADO JAIME. ECONOMISTA
<b>OFICINA MUNICIPAL DE LA REVISIÓN</b>	<b>AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS</b>
COORDINADOR DEL PGOU	JAVIER SAINZ GUTIÉRREZ
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL	FRANCISCO RAMOS GARCÍA
SECRETARIO GENERAL	JUAN CARLOS CALVO ROJAS
ARQUITECTO TÉCNICO	SERGIO PUROY ITRAZOZ
ASESORES JURÍDICOS	SUSANA HARAUETE GONZÁLEZ
INFORMÁTICO	FRANCISCO CANDIDAD DE LOS RÍOS
<b>EQUIPO DE COLABORADORES EXTERNOS</b>	
TALLER DE INVESTIGACIONES ARQUEOLÓGICAS, S.L.	
FERRÁNDEZ 48. G.I.A. S.L.	
CARMEN CARVAJAL GUTIÉRREZ. GEÓGRAFA U.M.A.	
ENRIQUE NAVARRO JURADO. GEÓGRAFO U.M.A.	
JOSÉ ACOSTA MUÑOZ. INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.	

REVISIÓN – ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL  
MUNICIPIO DE BENAHAVÍS  
2018

INDICE GENERAL

LIBROS

**LIBRO I. INFORMACIÓN SECTORIAL. ANÁLISIS TERRITORIALES Y URBANOS.**

PARTE I. CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. ESTUDIOS SOBRE EL MEDIO FÍSICO- MEDIO BIÓTICO.

PARTE II. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO. ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. INCIDENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

**LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

**LIBRO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN.**

**LIBRO IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

**LIBRO V. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

VOLUMEN I. MEMORIA.  
VOLUMEN II. ANEXOS.  
VOLUMEN III. FICHAS DE VALORACIÓN DE EFECTOS.  
VOLUMEN IV. PLANOS.

**LIBRO VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

**LIBRO VII. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.**

**LIBRO VIII. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN.**

ANEXOS

**ANEXO I. FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.**

**ANEXO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.**

**ANEXO III. INFORME ARQUEOLÓGICO.**

**ANEXO IV. ANÁLISIS DE RIESGO AMBIENTAL.**

**ANEXO V. ESTUDIOS PREVIOS DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ÁMBITO TERRITORIAL. ANÁLISIS DE COSTES. ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA A ÉL.**

VOLUMEN I. MEMORIA.  
VOLUMEN II. PLANOS.

**ANEXO VI. ESTUDIO DE POBLACIÓN REAL. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.**

**ANEXO VII. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.**

**ANEXO VIII. ESTUDIO DE VEGETACIÓN NATURAL.**

REVISIÓN-ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS

ANEXOS  
ANEXO I  
FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

### ÍNDICE DE FICHAS

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SUNC-PA1 ANTIGUA UE-6  
SUNC-PA2 PUERTO DEL ALMENDRO

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-UE-C1 LA CORONILLA ALTA I.  
SUNC-UE-C2 LA CORONILLA ALTA II.  
SUNC-UE-C3 EL BANCAL II.  
SUNC-UE-C4 LA PACHECA II.  
SUNC-UE-C5 LA PACHECA ALTA  
SUNC-UE-C6 LA PACHECA V  
SUNC-UE-C7 EL BANCAL I  
SUNC-UE-C8 ANTIGUA UE4  
SUNC-UE-C9 LA CORONILLA ALTA III  
SUNC-UE-C10 LA PACHECA BAJA  
SUNC-UE-C11 ANTIGUA UE7  
SUNC-UE-C12 LA CORONILLA ALTA IV  
SUNC-UE-C13 ANTIGUA UE3  
SUNC-1 AMPLIACIÓN EL HERRERO II  
SUNC-2 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL II  
SUNC-3 A. HORNO DE LA MIERA B  
SUNC-4 A. HORNO DE LA MIERA A  
SUNC-5 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL III  
SUNC-6 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SURO-PA1 MONTEMAYOR BAJO  
SURO-PA2 REAL DE LA QUINTA  
SURO-PA3 LA PALTA  
SURO-PA4 MONTEMAYOR ALTO  
SURO-PA5 LA ALQUERIA  
SURO-PA6 LA ALBORADA  
SURO-PA7 AMPLIACIÓN CERRO ARTOLA A  
SURO-PA8 CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURO-PA9 LA COJA

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SURO-1 VEGA DEL JAQUE  
SURO-2 JARALILLOS SECTOR A LAS ROCAS.  
SURO-3 CAPANES NORTE  
SURO-4 AMPLIACIÓN PUERTO DEL ALMENDRO I

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL

SURS-C1 LA PACHECA IV  
SURS-C2 LA PACHECA III  
SURS-C3 EL RISCO  
SURS-C4 LA TORRE  
SURS-C5 LA FUENTE  
SURS-C6 LA PACHECA I  
SURS-C7 LA PACHECA VI  
SURS-C8 D.MARSHALL  
SURS-1 MONTEMAYOR NORTE  
SURS-2 LA TOMA  
SURS-3 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL II  
SURS-4 BRIJAN I  
SURS-5 BRIJAN II  
SURS-6 LA ALQUERIA II  
SURS-7 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE A  
SURS-8 HORNACINOS  
SURS-9 LA ROMERA  
SURS-10 ATALAYA HILL CLUB  
SURS-11 ALTOS DE LA ALQUERIA II  
SURS-12 ARTOLA  
SURS-13 CASABLANCA  
SURS-14 BEJARANO  
SURS-15 CAMPANILLAS  
SURS-16 EL CHOPO I  
SURS-18 EL ACEBUCHE  
SURS-20 MONTELIAN NORTE  
SURS-23 ARTOLA I  
SURS-24 ARTOLA II  
SURS-26 ALTOS DE LA ALQUERIA III  
SURS-27 ALTOS DE LA ALQUERIA II

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TERCIARIO

SURS-C9 EMPRESARIAL-COMERCIAL  
SURS-17 EMPRESARIAL  
SURS-19 EL CHOPO II  
SURS-21 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE B  
SURS-22 INDUSTRIAL  
SURS-25 EMPRESARIAL LA QUINTA

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TURISTICO

SURS-CG1 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURS-CG2 BRIJAN I

### ACTUACIONES AISLADAS EN EL CASCO URBANO

### ACTUACIONES SINGULARES EN EL CASCO URBANO

### SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES LA CORONILLA

FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN Y REEQUIPAMIENTO



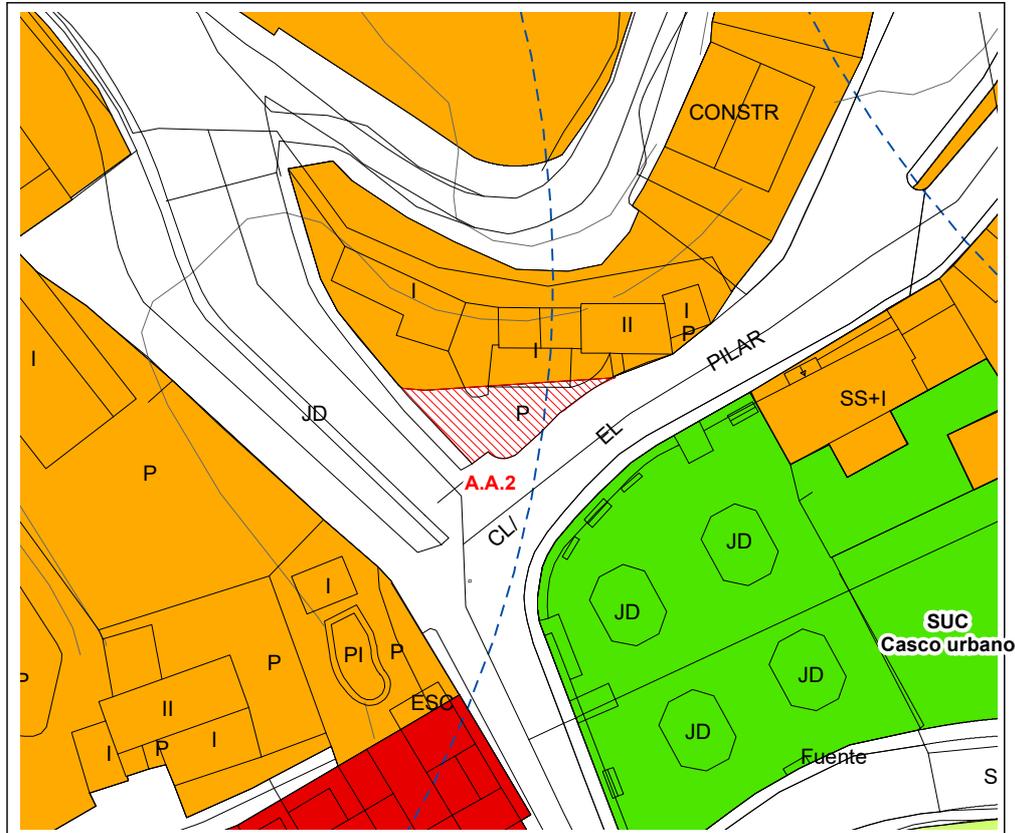
ESCALA 1:500

**A.A.1 NUDO CAMINO DE CUEVAS/RONDA ESTE**

IDENTIFICACIÓN	OBJETO DE LA ACTUACIÓN	AMPLIACIÓN VIAL PÚBLICO	
	TIPO DE ACTUACIÓN	EXPROPIACIÓN Y ACTUACIÓN MUNICIPAL	
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE (M2)	GESTIÓN	52 M2
		EJECUCIÓN	466 M2
	COSTE (€)	GESTIÓN	5.809 €
		EJECUCIÓN	41.940 €
ENTIDAD GESTIÓN	GESTIÓN	AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS	
	FINANCIACIÓN	AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS	
ENTIDAD EJECUCIÓN		AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		AFECCIÓN DE CAUCE PÚBLICO: Afección de Policía. Cuenca de Guadalmina (Se corresponde con plano de ordenación 37-O.C.1) Para cualquier actuación que se vaya a realizar y pueda tener afección a cauce, se precisará de informe de la Administración Hidráulica Andaluza.	
PROGRAMACIÓN	INICIO GESTIÓN	36 Meses desde AD PGOU	
	INICIO EJECUCIÓN	12 Meses desde AD Expediente Expropiación	
	FINALIZACIÓN EJECUCIÓN	12 Meses desde AD Proyecto Ordinario Obras ó Proyecto de Urbanización	

REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS

ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN Y REEQUIPAMIENTO



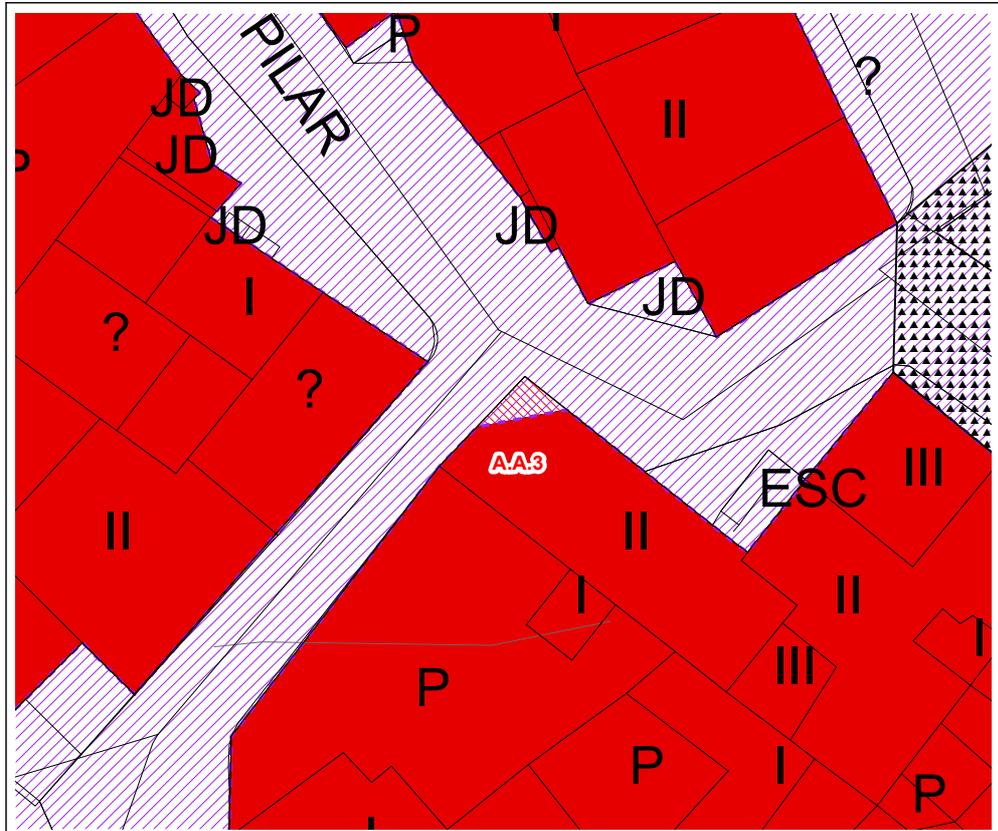
ESCALA 1:500

**A.A.2 AMPLIACION NUDO C/EL PILAR**

IDENTIFICACIÓN	OBJETO DE LA ACTUACIÓN	AMPLIACIÓN VIAL PÚBLICO	
	TIPO DE ACTUACIÓN	EXPROPIACIÓN Y ACTUACIÓN MUNICIPAL	
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE (M2)	GESTIÓN	67 M2
		EJECUCIÓN	67 M2
	COSTE (€)	GESTIÓN	7.485 €
		EJECUCIÓN	6.030 €
ENTIDAD GESTIÓN	GESTIÓN	AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS	
	FINANCIACIÓN	AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS	
ENTIDAD EJECUCIÓN		AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
PROGRAMACIÓN	INICIO GESTIÓN	36 Meses desde AD PGOU	
	INICIO EJECUCIÓN	12 Meses desde AD Expediente Expropiación	
	FINALIZACIÓN EJECUCIÓN	12 Meses desde AD Proyecto Ordinario Obras ó Proyecto de Urbanización	

REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS

ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN Y REEQUIPAMIENTO



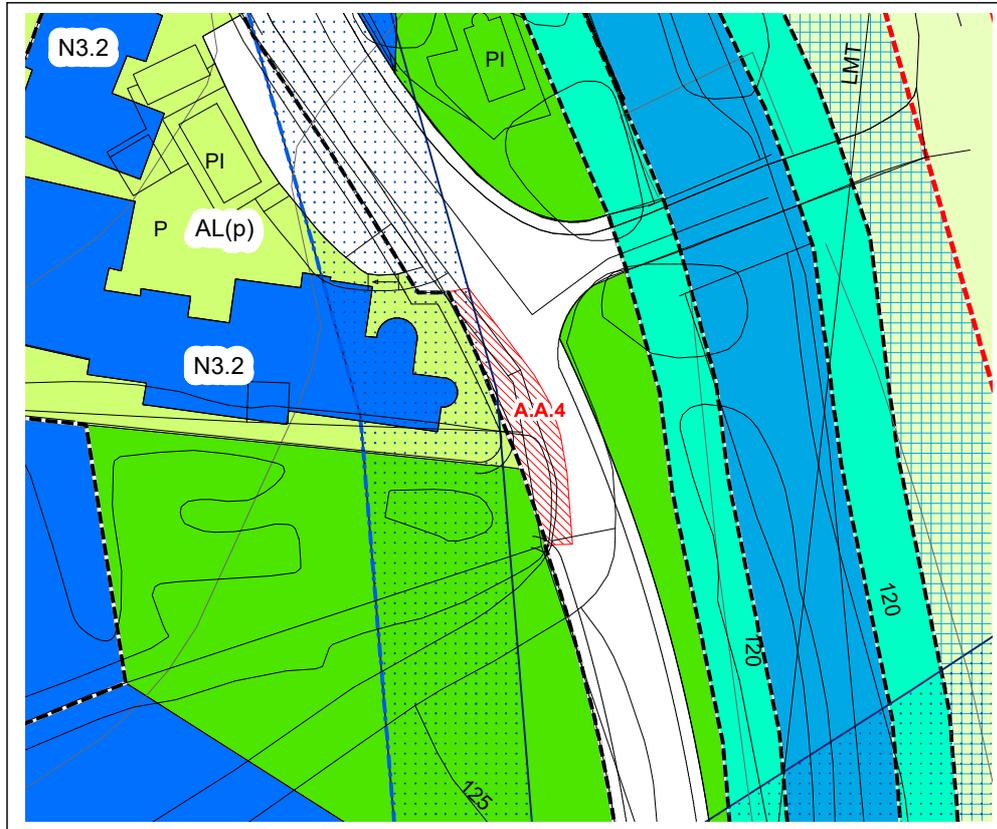
ESCALA 1:200

**A.A.3 AMPLIACIÓN CONEXIÓN A PLAZA DE ESPAÑA**

IDENTIFICACIÓN	OBJETO DE LA ACTUACIÓN	AMPLIACIÓN VIAL PÚBLICO	
	TIPO DE ACTUACIÓN	EXPROPIACIÓN Y ACTUACIÓN MUNICIPAL	
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE (M2)	GESTIÓN	3 M2
		EJECUCIÓN	3 M2
	COSTE (€)	GESTIÓN	335 €
		EJECUCIÓN	270 €
ENTIDAD GESTIÓN	GESTIÓN	AYUNTAMIENTO DE BENAHAVIS	
	FINANCIACIÓN	AYUNTAMIENTO DE BENAHAVIS	
ENTIDAD EJECUCIÓN		AYUNTAMIENTO DE BENAHAVIS	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
PROGRAMACIÓN	INICIO GESTIÓN	36 Meses desde AD PGOU	
	INICIO EJECUCIÓN	12 Meses desde AD Expediente Expropiación	
	FINALIZACIÓN EJECUCIÓN	12 Meses desde AD Proyecto Ordinario Obras ó Proyecto de Urbanización	

REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE BENAHAVIS

ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN Y REEQUIPAMIENTO



ESCALA 1:500

A.A.4		NUDO CERCADO DEL REGIDOR	
IDENTIFICACIÓN	OBJETO DE LA ACTUACIÓN	VIAL PÚBLICO Y ÁREA LIBRE ADYACENTE	
	TIPO DE ACTUACIÓN	MUNICIPAL	
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE (M2)	GESTIÓN	70
		EJECUCIÓN	773 M2
	COSTE (€)	GESTIÓN	7.820 €
		EJECUCIÓN	92.760 €
ENTIDAD GESTIÓN	GESTIÓN	AYUNTAMIENTO DE BENAHAVIS	
	FINANCIACIÓN	AYUNTAMIENTO DE BENAHAVIS	
ENTIDAD EJECUCIÓN		AYUNTAMIENTO DE BENAHAVIS	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		AFECCION DE CAUCE PUBLICO: Afección de Policía. Cuenca de Guadalmina (Se corresponde con plano de ordenación 37-O.C.1) Para cualquier actuación que se vaya a realizar y pueda tener afección a cauce, se precisará de informe de la Administración Hidráulica Andaluza.	
PROGRAMACIÓN	INICIO GESTIÓN	36 Meses desde AD PGOU	
	INICIO EJECUCIÓN	12 Meses desde AD Expediente Expropiación	
	FINALIZACIÓN EJECUCIÓN	12 Meses desde AD Proyecto Ordinario Obras ó Proyecto de Urbanización	
REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE BENAHAVIS			
ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN Y REEQUIPAMIENTO			

### REVISION-ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE BENAHAIVIS

TEXTOREFUNDIDO 2019



### ANEXO I FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

ACTUACIONES SINGULARES EN EL CASCO URBANO



## REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVÍS

<b>EQUIPO REDACTOR</b>	
<b>EQUIPO REDACTOR DE LA REVISIÓN</b>	<b>TURISMO Y PLANIFICACIÓN COSTA DEL SOL SLU</b>
ARQUITECTO DIRECTOR	ANTONIO M. FERNÁNDEZ BORDÉS
ARQUITECTO COLABORADOR	FRANCISCO DE ASÍS PANCHÓN MARTOS
GEÓGRAFOS	LAURA CALVO DELGADO JOSÉ MANUEL GARCÍA MESA
ECONOMISTAS	LOURDES NAVARRETE OTERO
DELINEANTES INFORMÁTICOS	GABRIEL MONTAÑEZ CABELLO
MAQUETACIÓN	TURISMO Y PLANIFICACIÓN SLU
COLABORADORES PUNTUALES	ANA GUIRADO JAIME. ECONOMISTA
<b>OFICINA MUNICIPAL DE LA REVISIÓN</b>	<b>AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS</b>
COORDINADOR DEL PGOU	JAVIER SAINZ GUTIÉRREZ
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL	FRANCISCO RAMOS GARCÍA
SECRETARIO GENERAL	JUAN CARLOS CALVO ROJAS
ARQUITECTO TÉCNICO	SERGIO PUROY TRAILOZ
ASESORES JURÍDICOS	SUSANA HARAUETE GONZÁLEZ
INFORMÁTICO	FRANCISCO CANDIDAD DE LOS RÍOS
<b>EQUIPO DE COLABORADORES EXTERNOS</b>	
TALLER DE INVESTIGACIONES ARQUEOLÓGICAS, S.L.	
FERRÁNDEZ 48. G.I.A. S.L.	
CARMEN CARVAJAL GUTIÉRREZ. GEÓGRAFA U.M.A.	
ENRIQUE NAVARRO JURADO. GEÓGRAFO U.M.A.	
JOSÉ ACOSTA MUÑOZ. INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.	

REVISIÓN – ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL  
MUNICIPIO DE BENAHAVÍS  
2018

INDICE GENERAL

LIBROS

**LIBRO I. INFORMACIÓN SECTORIAL. ANÁLISIS TERRITORIALES Y URBANOS.**

PARTE I. CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. ESTUDIOS SOBRE EL MEDIO FÍSICO- MEDIO BIÓTICO.

PARTE II. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO. ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. INCIDENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

**LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

**LIBRO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN.**

**LIBRO IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

**LIBRO V. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

VOLUMEN I. MEMORIA.  
VOLUMEN II. ANEXOS.  
VOLUMEN III. FICHAS DE VALORACIÓN DE EFECTOS.  
VOLUMEN IV. PLANOS.

**LIBRO VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

**LIBRO VII. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.**

**LIBRO VIII. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN.**

ANEXOS

**ANEXO I. FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.**

**ANEXO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.**

**ANEXO III. INFORME ARQUEOLÓGICO.**

**ANEXO IV. ANÁLISIS DE RIESGO AMBIENTAL.**

**ANEXO V. ESTUDIOS PREVIOS DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ÁMBITO TERRITORIAL. ANÁLISIS DE COSTES. ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA A ÉL.**

VOLUMEN I. MEMORIA.  
VOLUMEN II. PLANOS.

**ANEXO VI. ESTUDIO DE POBLACIÓN REAL. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.**

**ANEXO VII. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.**

**ANEXO VIII. ESTUDIO DE VEGETACIÓN NATURAL.**

REVISIÓN-ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS

ANEXOS  
ANEXO I  
FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

### ÍNDICE DE FICHAS

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SUNC-PA1 ANTIGUA UE-6  
SUNC-PA2 PUERTO DEL ALMENDRO

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-UE-C1 LA CORONILLA ALTA I.  
SUNC-UE-C2 LA CORONILLA ALTA II.  
SUNC-UE-C3 EL BANCAL II.  
SUNC-UE-C4 LA PACHECA II.  
SUNC-UE-C5 LA PACHECA ALTA  
SUNC-UE-C6 LA PACHECA V  
SUNC-UE-C7 EL BANCAL I  
SUNC-UE-C8 ANTIGUA UE4  
SUNC-UE-C9 LA CORONILLA ALTA III  
SUNC-UE-C10 LA PACHECA BAJA  
SUNC-UE-C11 ANTIGUA UE7  
SUNC-UE-C12 LA CORONILLA ALTA IV  
SUNC-UE-C13 ANTIGUA UE3  
SUNC-1 AMPLIACIÓN EL HERRERO II  
SUNC-2 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL II  
SUNC-3 A. HORNO DE LA MIERA B  
SUNC-4 A. HORNO DE LA MIERA A  
SUNC-5 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL III  
SUNC-6 AMPLIACIÓN CAMINO DEL FIGUERAL

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SURO-PA1 MONTEMAYOR BAJO  
SURO-PA2 REAL DE LA QUINTA  
SURO-PA3 LA PALTA  
SURO-PA4 MONTEMAYOR ALTO  
SURO-PA5 LA ALQUERIA  
SURO-PA6 LA ALBORADA  
SURO-PA7 AMPLIACIÓN CERRO ARTOLA A  
SURO-PA8 CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURO-PA9 LA COJA

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SURO-1 VEGA DEL JAQUE  
SURO-2 JARALILLOS SECTOR A LAS ROCAS.  
SURO-3 CAPANES NORTE  
SURO-4 AMPLIACIÓN PUERTO DEL ALMENDRO I

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL

SURS-C1 LA PACHECA IV  
SURS-C2 LA PACHECA III  
SURS-C3 EL RISCO  
SURS-C4 LA TORRE  
SURS-C5 LA FUENTE  
SURS-C6 LA PACHECA I  
SURS-C7 LA PACHECA VI  
SURS-C8 D. MARSHALL  
SURS-1 MONTEMAYOR NORTE  
SURS-2 LA TOMA  
SURS-3 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL II  
SURS-4 BRIJAN I  
SURS-5 BRIJAN II  
SURS-6 LA ALQUERIA II  
SURS-7 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE A  
SURS-8 HORNACINOS  
SURS-9 LA ROMERA  
SURS-10 ATALAYA HILL CLUB  
SURS-11 ALTOS DE LA ALQUERIA II  
SURS-12 ARTOLA  
SURS-13 CASABLANCA  
SURS-14 BEJARANO  
SURS-15 CAMPANILLAS  
SURS-16 EL CHOPO I  
SURS-18 EL ACEBUCHE  
SURS-20 MONTELIAN NORTE  
SURS-23 ARTOLA I  
SURS-24 ARTOLA II  
SURS-26 ALTOS DE LA ALQUERIA III  
SURS-27 ALTOS DE LA ALQUERIA II

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TERCIARIO

SURS-C9 EMPRESARIAL-COMERCIAL  
SURS-17 EMPRESARIAL  
SURS-19 EL CHOPO II  
SURS-21 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE B  
SURS-22 INDUSTRIAL  
SURS-25 EMPRESARIAL LA QUINTA

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TURISTICO

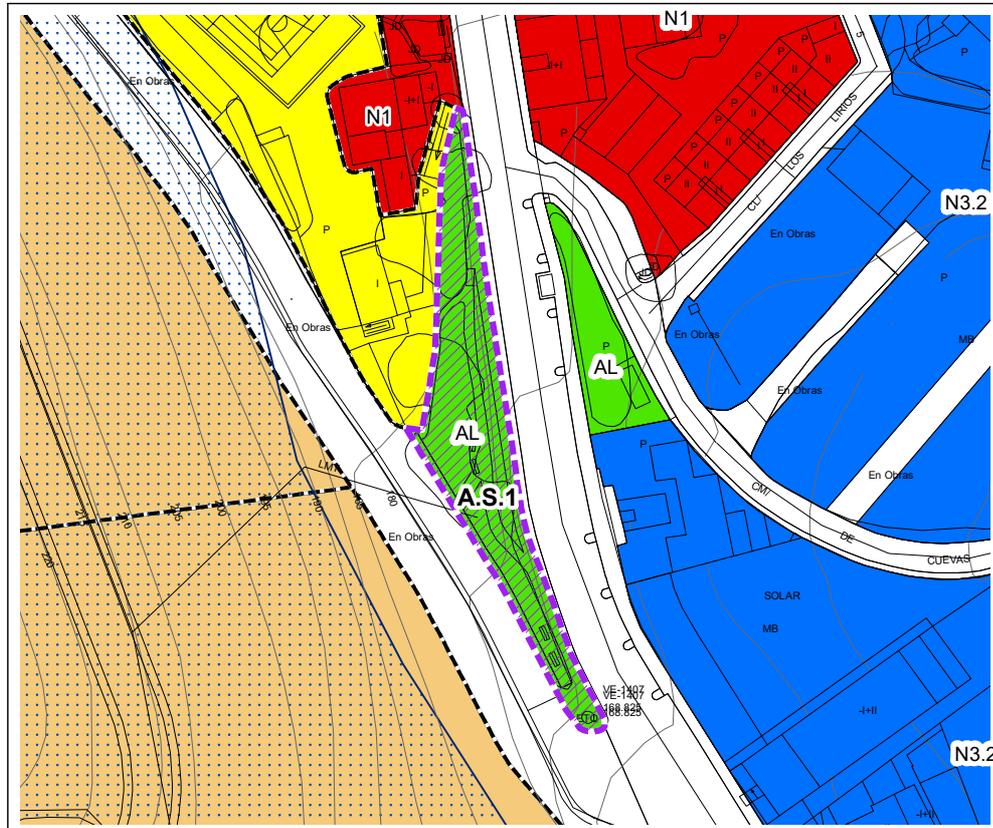
SURS-CG1 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURS-CG2 BRIJAN I

### ACTUACIONES AISLADAS EN EL CASCO URBANO

### ACTUACIONES SINGULARES EN EL CASCO URBANO

### SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES LA CORONILLA

FICHAS DE ACTUACIONES SINGULARES DE URBANIZACIÓN Y REEQUIPAMIENTO



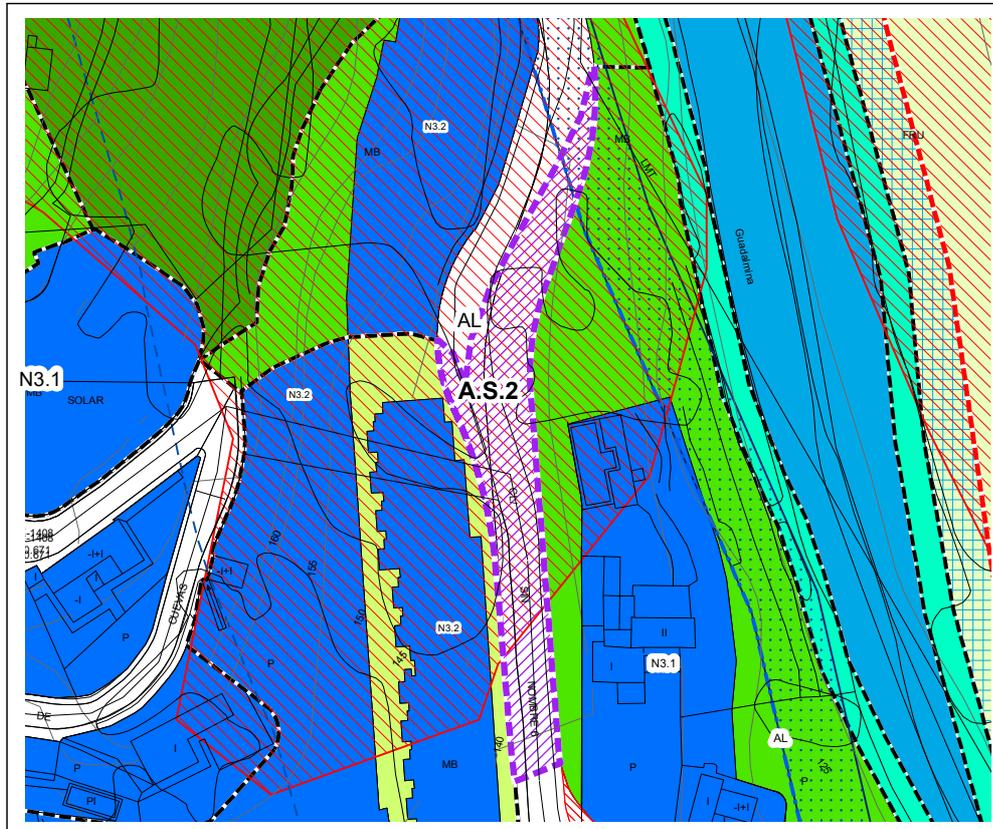
ESCALA 1:1000

### A.S. 1 PARQUE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN	OBJETO DE LA ACTUACIÓN	OBRAS DE MEJORA PARQUE URBANO	
	TIPO DE ACTUACIÓN	MUNICIPAL	
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE (M2)	GESTIÓN	
		EJECUCIÓN	963 M2
	COSTE (€)	GESTIÓN	-
		EJECUCIÓN	19.260 €
ENTIDAD GESTIÓN	GESTIÓN	-	
	FINANCIACIÓN	-	
ENTIDAD EJECUCIÓN		AYUNTAMIENTO DE BENAHAVIS	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
PROGRAMACIÓN	INICIO EJECUCIÓN	24 Meses desde AD PGOU	
	FINALIZACIÓN EJECUCIÓN	48 Meses desde AD PGOU	

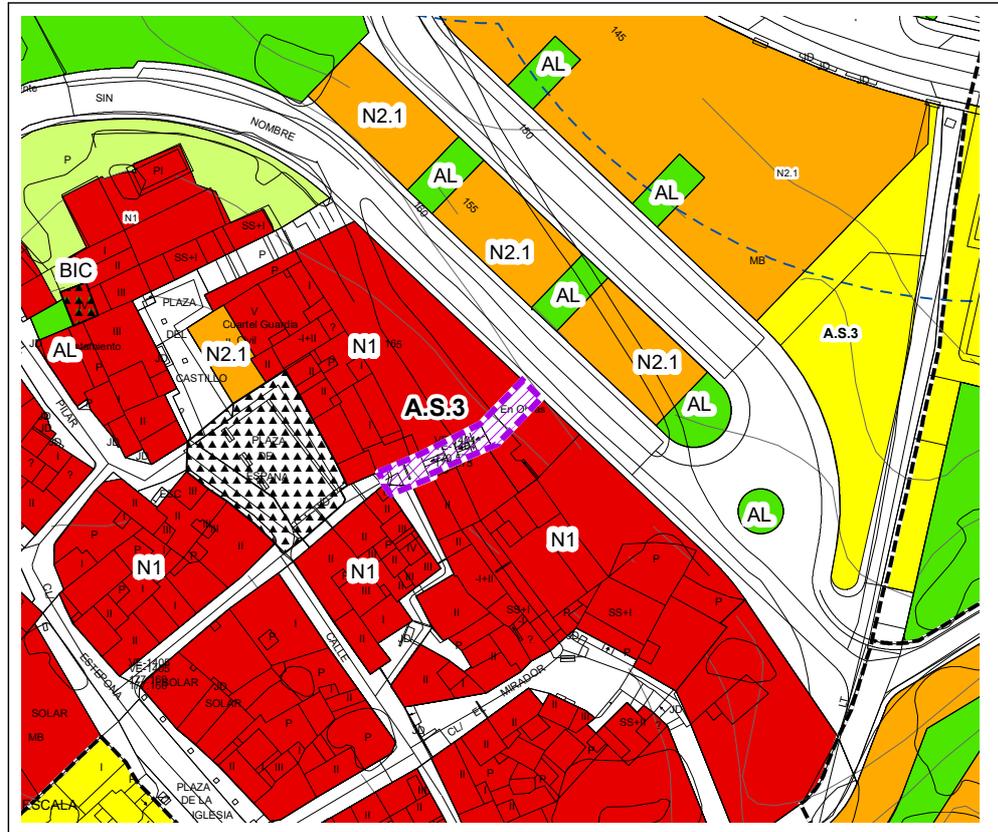
REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE BENAHAVIS

ACTUACIONES SINGULARES DE URBANIZACIÓN Y REEQUIPAMIENTO



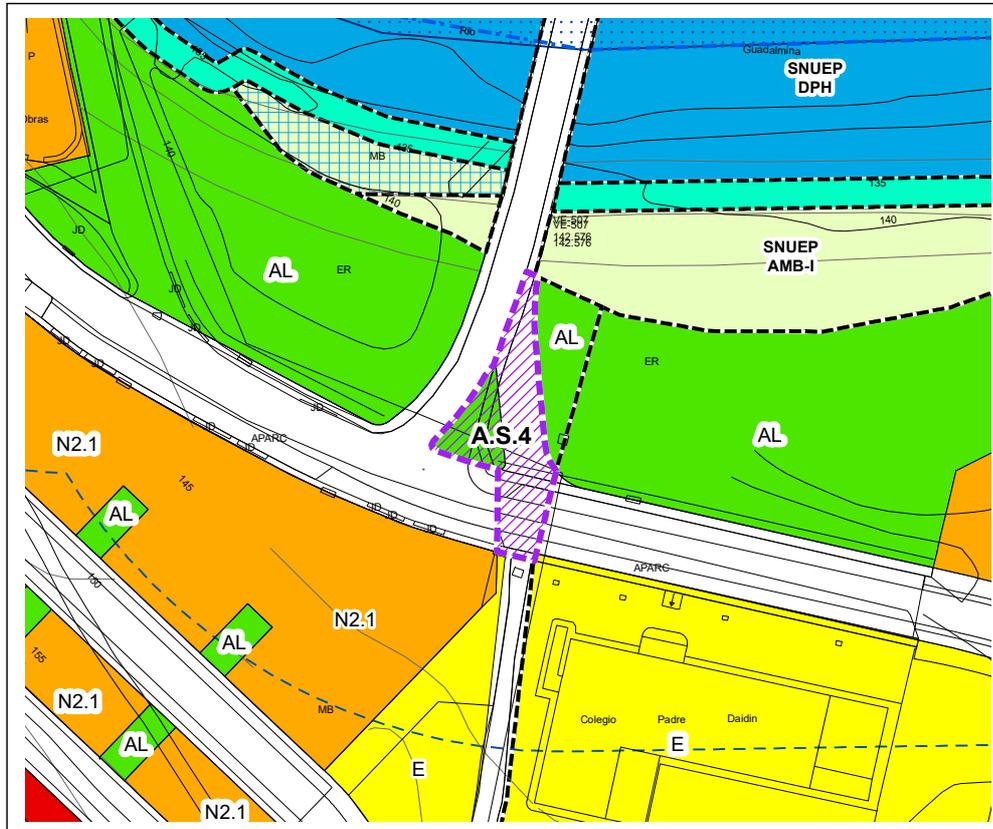
ESCALA 1:1000

IDENTIFICACIÓN		OBJETO DE LA ACTUACIÓN		VIAL Y AREA LIBRE ADYACENTE	
TIPO DE ACTUACIÓN		ACTUACION MUNICIPAL			
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE (M2)	GESTIÓN	-		
		EJECUCIÓN	1.060 M2		
COSTE (€)		GESTIÓN	-		
		EJECUCIÓN	95.400 €		
ENTIDAD GESTIÓN	GESTIÓN	-			
	FINANCIACIÓN	-			
ENTIDAD EJECUCIÓN		AYUNTAMIENTO DE BENAHAVIS			
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		AFECCION DE CAUCE PUBLICO: Afección de Policía. Cuenca de Guadalmina (Se corresponde con plano de ordenación 37-O.C.1) Para cualquier actuación que se vaya a realizar y pueda tener afección a cauce, se precisará de informe de la Administración Hidráulica Andaluza.			
PROGRAMACIÓN	INICIO EJECUCIÓN	24 Meses desde AD PGOU			
	FINALIZACIÓN EJECUCIÓN	48 Meses desde AD PGOU			
REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE BENAHAVIS					
ACTUACIONES SINGULARES DE URBANIZACIÓN Y REEQUIPAMIENTO					



1:1.000

A.S.3 ACCESO PEATONAL II AL CASCO URBANO			
IDENTIFICACIÓN	OBJETO DE LA ACTUACIÓN	PEATONALIZACIÓN VIALES PÚBLICOS	
	TIPO DE ACTUACIÓN	ACTUACIÓN MUNICIPAL	
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE (M2)	GESTIÓN	-
		EJECUCIÓN	130
	COSTE	GESTIÓN	-
		EJECUCIÓN	142.740
ENTIDAD GESTIÓN	GESTIÓN	-	
	FINANCIACIÓN	-	
ENTIDAD EJECUCIÓN		AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
PROGRAMACIÓN	INICIO EJECUCIÓN	24 Meses desde AD PGOU	
	FINALIZACIÓN EJECUCIÓN	48 Meses desde AD PGOU	
REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS			
ACTUACIONES SINGULARES DE URBANIZACIÓN Y REEQUIPAMIENTO			

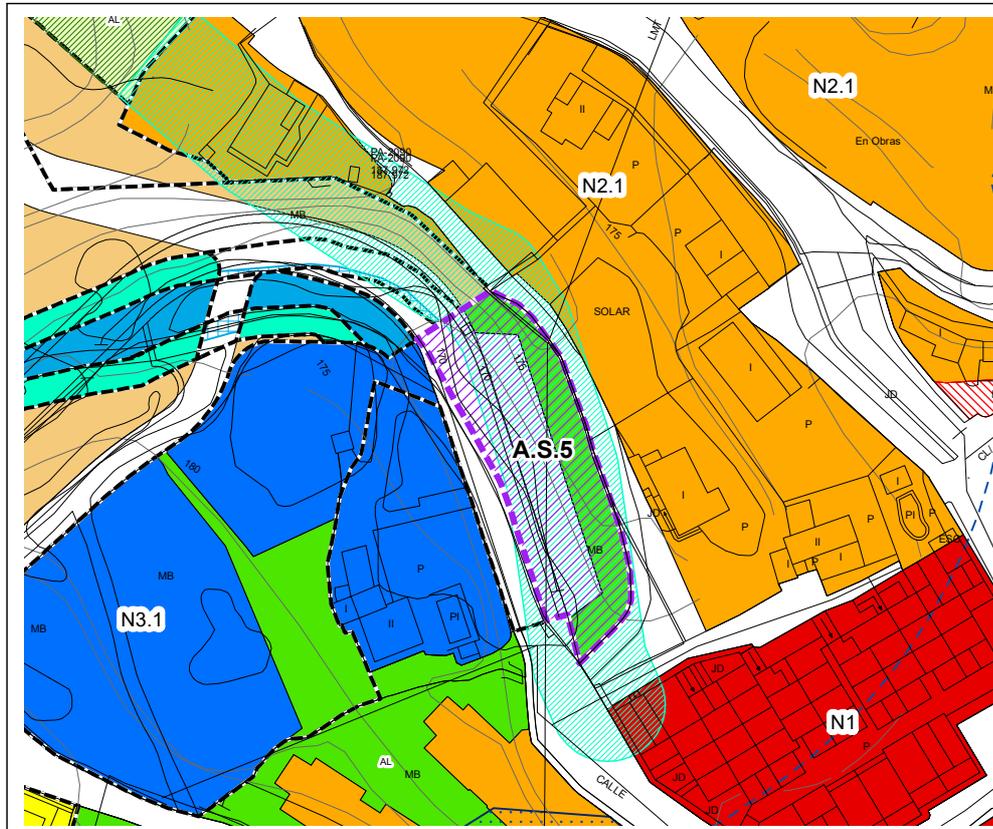


ESCALA 1:1.000

A.S.4		VIAL MONTEMAR	
IDENTIFICACIÓN	OBJETO DE LA ACTUACIÓN	AMPLIACION VIAL PUBLICO	
	TIPO DE ACTUACIÓN	ACTUACION MUNICIPAL	
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE (M2)	GESTIÓN	-
		EJECUCIÓN	460 M2
	COSTE (€)	GESTIÓN	-
		EJECUCIÓN	41.400 €
ENTIDAD GESTIÓN	GESTIÓN	-	
	FINANCIACIÓN	-	
ENTIDAD EJECUCIÓN		AYUNTAMIENTO DE BENAHAVIS	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		AFECCION DE CAUCE PUBLICO: Afección de Policía. Cuenca de Guadalmina (Se corresponde con plano de ordenación 37-O.C.1) Para cualquier actuación que se vaya a realizar y pueda tener afección a cauce, se precisará de informe de la Administración Hidráulica Andaluza.	
PROGRAMACIÓN	INICIO EJECUCIÓN	24 Meses desde AD PGOU	
	FINALIZACIÓN EJECUCIÓN	48 Meses desde AD PGOU	

REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE BENAHAVIS

ACTUACIONES SINGULARES DE URBANIZACIÓN Y REEQUIPAMIENTO



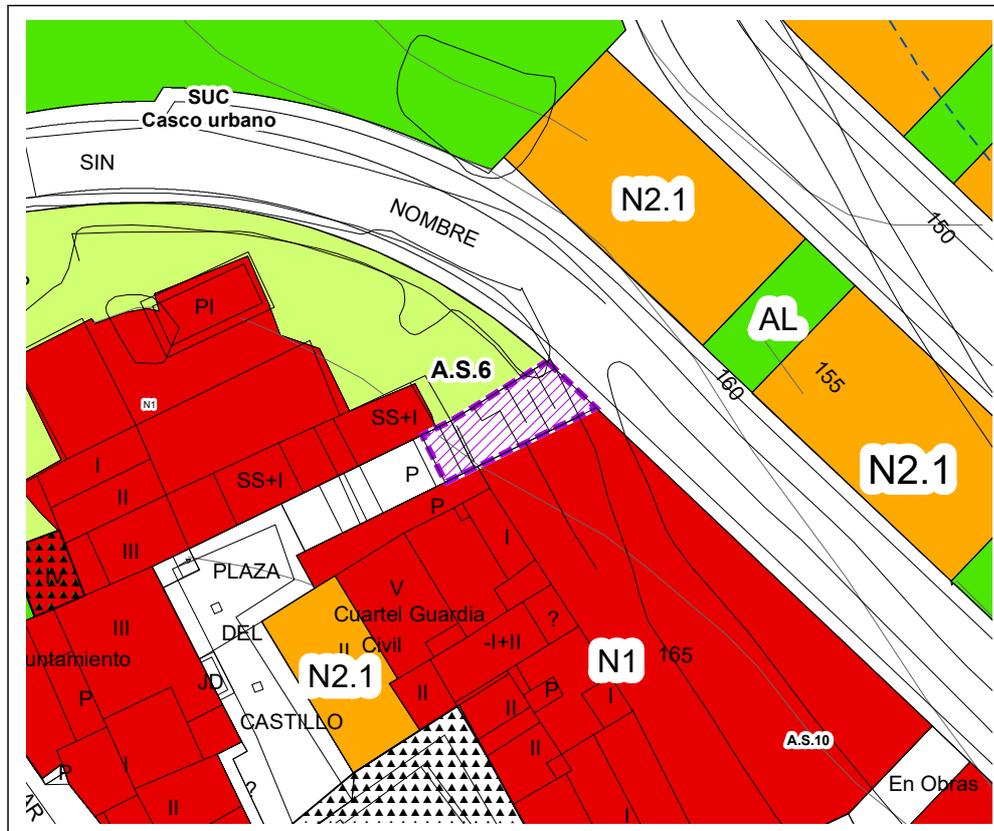
ESCALA 1:1.000

**A.S.5 VIAL Y APARCAMIENTOS DR.MARSHALL**

IDENTIFICACIÓN	OBJETO DE LA ACTUACIÓN	VIAL Y ÁREA LIBRE ADYACENTE	
	TIPO DE ACTUACIÓN	MUNICIPAL	
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE (M2)	GESTIÓN	
		EJECUCIÓN	1407 M2
	COSTE (€)	GESTIÓN	-
		EJECUCIÓN	126.630
ENTIDAD GESTIÓN	GESTIÓN	-	
	FINANCIACIÓN	-	
ENTIDAD EJECUCIÓN		AYUNTAMIENTO DE BENAHAVIS	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		AFECCIÓN DE CAUCE PÚBLICO: Afección de Policía. Cuenca 1 (Se corresponde con plano de ordenación 37-O.C.1) Para cualquier actuación que se vaya a realizar y pueda tener afección a cauce, se precisará de informe de la Administración Hidráulica Andaluza.	
PROGRAMACIÓN	INICIO EJECUCIÓN	24 Meses desde AD PGOU	
	FINALIZACIÓN EJECUCIÓN	48 Meses desde AD PGOU	

REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE BENAHAVIS

ACTUACIONES SINGULARES DE URBANIZACIÓN Y REEQUIPAMIENTO



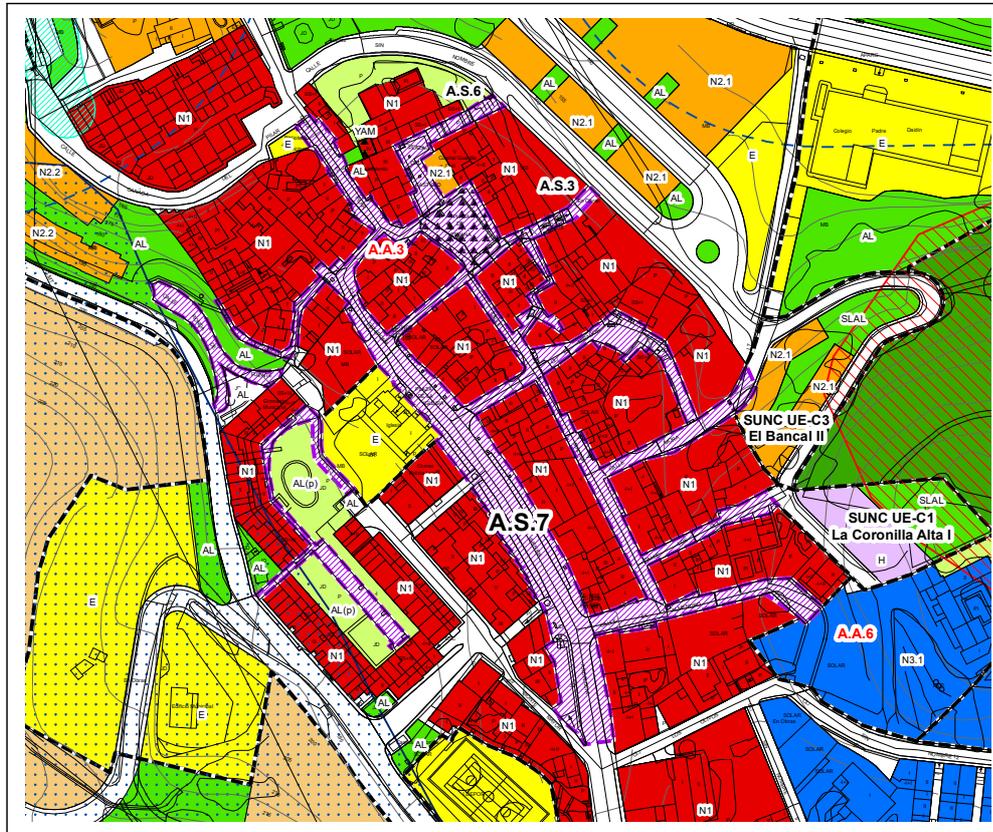
ESCALA 1:2.000

**A.S.6 ACCESO PEATONAL I A CASCO URBANO**

IDENTIFICACIÓN	OBJETO DE LA ACTUACIÓN	ACCESO A CASCO TRADICIONAL	
	TIPO DE ACTUACIÓN	ACTUACION MUNICIPAL	
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE (M2)	GESTIÓN	-
		EJECUCIÓN	70 M2
	COSTE (€)	GESTIÓN	-
		EJECUCIÓN	8.400 €
ENTIDAD GESTIÓN	GESTIÓN	-	
	FINANCIACIÓN	-	
ENTIDAD EJECUCIÓN		AYUNTAMIENTO DE BENAHAVIS	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
PROGRAMACIÓN	INICIO EJECUCIÓN	24 Meses desde AD PGOU	
	FINALIZACIÓN EJECUCIÓN	48 Meses desde AD PGOU	

REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE BENAHAVIS

ACTUACIONES SINGULARES DE URBANIZACIÓN Y REEQUIPAMIENTO



ESCALA 1:2.000

**A.S.7 ACCESO RESTRINGIDO-PEATONALIZACION DE CASCO URBANO**

IDENTIFICACIÓN	OBJETO DE LA ACTUACIÓN	PEATONALIZACION VIALES PUBLICOS	
	TIPO DE ACTUACIÓN	ACTUACION MUNICIPAL	
PLANEAMIENTO	SUPERFICIE (M2)	GESTIÓN	-
		EJECUCIÓN	9.673 M2
	COSTE (€)	GESTIÓN	-
		EJECUCIÓN	878.670 €
ENTIDAD GESTIÓN	GESTIÓN	-	
	FINANCIACIÓN	-	
ENTIDAD EJECUCIÓN		AYUNTAMIENTO DE BENAHAVIS	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
PROGRAMACIÓN	INICIO EJECUCIÓN	24 Meses desde AD PGOU	
	FINALIZACIÓN EJECUCIÓN	48 Meses desde AD PGOU	

REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE BENAHAVIS

ACTUACIONES SINGULARES DE URBANIZACIÓN Y REEQUIPAMIENTO

**REVISION-ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION  
URBANISTICA DE BENAHAIVIS**

TEXTOREFUNDIDO 2019



**ANEXO I FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO**

SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES LA CORONILLA



## REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVÍS

EQUIPO REDACTOR	
<b>EQUIPO REDACTOR DE LA REVISIÓN</b>	<b>TURISMO Y PLANIFICACIÓN COSTA DEL SOL SLU</b>
ARQUITECTO DIRECTOR	ANTONIO M. FERNÁNDEZ BORDÉS
ARQUITECTO COLABORADOR	FRANCISCO DE ASÍS PANCHÓN MARTOS
GEÓGRAFOS	LAURA CALVO DELGADO JOSÉ MANUEL GARCÍA MESA
ECONOMISTAS	LOURDES NAVARRETE OTERO GABRIEL MONTAÑEZ CABELLO
DELINEANTES INFORMÁTICOS	GABRIEL MONTAÑEZ CABELLO
MAQUETACIÓN	TURISMO Y PLANIFICACIÓN SLU
COLABORADORES PUNTUALES	ANA GUIRADO JAIME. ECONOMISTA
<b>OFICINA MUNICIPAL DE LA REVISIÓN</b>	<b>AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS</b>
COORDINADOR DEL PGOU	JAVIER SAINZ GUTIÉRREZ
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL	FRANCISCO RAMOS GARCÍA
SECRETARIO GENERAL	JUAN CARLOS CALVO ROJAS
ARQUITECTO TÉCNICO	SERGIO PIRROY TRAILOZ
ASESORES JURÍDICOS	SUSANA HARAUETE GONZÁLEZ
INFORMÁTICO	FRANCISCO CANDIDAD DE LOS RÍOS
<b>EQUIPO DE COLABORADORES EXTERNOS</b>	
TALLER DE INVESTIGACIONES ARQUEOLÓGICAS, S.L.	
FERRÁNDEZ 48. G.I.A. S.L.	
CARMEN CARVAJAL GUTIÉRREZ. GEÓGRAFA U.M.A.	
ENRIQUE NAVARRO JURADO. GEÓGRAFO U.M.A.	
JOSÉ ACOSTA MUÑOZ. INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.	

REVISIÓN – ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL  
MUNICIPIO DE BENAHAVÍS  
2018

INDICE GENERAL

LIBROS

**LIBRO I. INFORMACIÓN SECTORIAL. ANÁLISIS TERRITORIALES Y URBANOS.**

PARTE I. CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. ESTUDIOS SOBRE EL MEDIO FÍSICO- MEDIO BIÓTICO.

PARTE II. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO. ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. INCIDENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

**LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

**LIBRO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN.**

**LIBRO IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

**LIBRO V. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

VOLUMEN I. MEMORIA.  
VOLUMEN II. ANEXOS.  
VOLUMEN III. FICHAS DE VALORACIÓN DE EFECTOS.  
VOLUMEN IV. PLANOS.

**LIBRO VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

**LIBRO VII. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.**

**LIBRO VIII. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN.**

ANEXOS

**ANEXO I. FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.**

**ANEXO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.**

**ANEXO III. INFORME ARQUEOLÓGICO.**

**ANEXO IV. ANÁLISIS DE RIESGO AMBIENTAL.**

**ANEXO V. ESTUDIOS PREVIOS DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ÁMBITO TERRITORIAL. ANÁLISIS DE COSTES. ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA A ÉL.**

VOLUMEN I. MEMORIA.  
VOLUMEN II. PLANOS.

**ANEXO VI. ESTUDIO DE POBLACIÓN REAL. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.**

**ANEXO VII. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.**

**ANEXO VIII. ESTUDIO DE VEGETACIÓN NATURAL.**

REVISIÓN-ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS

ANEXOS  
ANEXO I  
FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

### ÍNDICE DE FICHAS

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SUNC-PA1 ANTIGUA UE-6  
SUNC-PA2 PUERTO DEL ALMENDRO

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-UE-C1 LA CORONILLA ALTA I.  
SUNC-UE-C2 LA CORONILLA ALTA II.  
SUNC-UE-C3 EL BANCAL II.  
SUNC-UE-C4 LA PACHECA II.  
SUNC-UE-C5 LA PACHECA ALTA  
SUNC-UE-C6 LA PACHECA V  
SUNC-UE-C7 EL BANCAL I  
SUNC-UE-C8 ANTIGUA UE4  
SUNC-UE-C9 LA CORONILLA ALTA III  
SUNC-UE-C10 LA PACHECA BAJA  
SUNC-UE-C11 ANTIGUA UE7  
SUNC-UE-C12 LA CORONILLA ALTA IV  
SUNC-UE-C13 ANTIGUA UE3  
SUNC-1 AMPLIACIÓN EL HERRERO II  
SUNC-2 AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL II  
SUNC-3 A. HORNO DE LA MIERA A  
SUNC-4 A. HORNO DE LA MIERA B  
SUNC-5 AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL III  
SUNC-6 AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SURO-PA1 MONTEMAYOR BAJO  
SURO-PA2 REAL DE LA QUINTA  
SURO-PA3 LA PALTA  
SURO-PA4 MONTEMAYOR ALTO  
SURO-PA5 LA ALQUERIA  
SURO-PA6 LA ALBORADA  
SURO-PA7 AMPLIACIÓN CERRO ARTOLA A  
SURO-PA8 CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURO-PA9 LA COJA

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SURO-1 VEGA DEL JAQUE  
SURO-2 JARALILLOS SECTOR A LAS ROCAS.  
SURO-3 CAPANES NORTE  
SURO-4 AMPLIACIÓN PUERTO DEL ALMENDRO I

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL

SURS-C1 LA PACHECA IV  
SURS-C2 LA PACHECA III  
SURS-C3 EL RISCO  
SURS-C4 LA TORRE  
SURS-C5 LA FUENTE  
SURS-C6 LA PACHECA I  
SURS-C7 LA PACHECA VI  
SURS-C8 D. MARSHALL  
SURS-1 MONTEMAYOR NORTE  
SURS-2 LA TOMA  
SURS-3 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL II  
SURS-4 BRIJAN I  
SURS-5 BRIJAN II  
SURS-6 LA ALQUERIA II  
SURS-7 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE A  
SURS-8 HORNACINOS  
SURS-9 LA ROMERA  
SURS-10 ATALAYA HILL CLUB  
SURS-11 ALTOS DE LA ALQUERIA II  
SURS-12 ARTOLA  
SURS-13 CASABLANCA  
SURS-14 BEJARANO  
SURS-15 CAMPANILLAS  
SURS-16 EL CHOPO I  
SURS-18 EL ACEBUCHE  
SURS-20 MONTELIAN NORTE  
SURS-23 ARTOLA I  
SURS-24 ARTOLA II  
SURS-26 ALTOS DE LA ALQUERIA III  
SURS-27 ALTOS DE LA ALQUERIA II

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TERCIARIO

SURS-C9 EMPRESARIAL-COMERCIAL  
SURS-17 EMPRESARIAL  
SURS-19 EL CHOPO II  
SURS-21 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE B  
SURS-22 INDUSTRIAL  
SURS-25 EMPRESARIAL LA QUINTA

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TURISTICO

SURS-CG1 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL  
SURS-CG2 BRIJAN I

### ACTUACIONES AISLADAS EN EL CASCO URBANO

### ACTUACIONES SINGULARES EN EL CASCO URBANO

### SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES LA CORONILLA

FICHA DEL SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES LA CORONILLA

		PROGRAMACIÓN		INICIO GESTIÓN	I
				INICIO EJECUCIÓN	6 Meses desde AD Plan Especial
				FINALIZACIÓN EJECUCIÓN	12 Meses desde AD Proyecto de Urbanización
		REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE BENAHAIVIS SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES - LA CORONILLA			

IDENTIFICACIÓN	OBJETO DE LA ACTUACIÓN	PARQUES Y JARDINES	CONDICIONES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN
PLANEAMIENTO	TIPO DE ACTUACIÓN	EXPROPIACIÓN Y ACTUACIÓN MUNICIPAL	CONDICIONES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN
	SUPERFICIE (M2)	15.253 M2	La ordenación incluirá las siguientes locales de áreas libres: SUNC (UE-C1, UE-C2, UE-C3, UE-C9, UE-C12) y subzonados previamente a la aprobación del Plan Especial, Habitats Comunitarios y ZEC. Se someterá a consulta a la Consejería competente para observar la necesidad de emitir el informe de la Comisión Unificada según Anexo I de la Ley 7/2007 de Ordenación del Territorio Urbanístico, de 30 de mayo de 2007 y Ley 356/2010 de 3 de agosto y Ley 21/2013 de 9 de diciembre.
	COSTE (€)	22.896 €	
	FIGURA DE PLANEAMIENTO	188.036 €	PLAN ESPECIAL
ENTIDAD	GESTIÓN	AYUNTAMIENTO DE BENAHAIVIS	
	FINANCIACIÓN	AYUNTAMIENTO DE BENAHAIVIS	
ENTIDAD DE EJECUCIÓN		AYUNTAMIENTO DE BENAHAIVIS	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN	AFECCION DE CALICE PUBLICO, Afección de Policía, Cuenta de Guadalupe (Se corresponde con plano de ordenación 37-O.C.1) para cualquier actuación que se vaya a realizar y pueda tener afección a cauce, se precisará de informe de la Administración Hidráulica Andaluza.		

## REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS

TEXTO REFUNDIDO 2019



### ANEXO II ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN



**REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVÍS  
TEXTO REFUNDIDO**

**EQUIPO REDACTOR**

<b>EQUIPO REDACTOR DE LA REVISIÓN</b>	<b>TURISMO Y PLANIFICACIÓN COSTA DEL SOL SLU</b>
ARQUITECTO DIRECTOR	ANTONIO M. FERNÁNDEZ BORDÉS
ARQUITECTO COLABORADOR	FRANCISCO DE ASÍS PANCHÓN MARTOS
GEÓGRAFOS	LAURA CALVO DELGADO
ECONOMISTAS	JOSÉ MANUEL GARCÍA MESA LOURDES NAVARRETE OTERO
DELINEANTES	GABRIEL MONTAÑEZ CABELLO
MAQUETACIÓN	TURISMO Y PLANIFICACIÓN SLU
COLABORADORES PUNTUALES	ANA GUIRADO JAIME. ECONOMISTA
<b>OFICINA MUNICIPAL DE LA REVISIÓN</b>	<b>AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS</b>
COORDINADOR DEL PGOU	JAVIER SAINZ GUTIÉRREZ
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL	FRANCISCO RAMOS GARCÍA
SECRETARIO GENERAL	JUAN CARLOS CALVO ROJAS
ARQUITECTO TÉCNICO	SERGIO PURROY IRAIZOZ
ASESORES JURÍDICOS	SUSANA HARAUETE GONZÁLEZ
INFORMÁTICO	FRANCISCO CARIDAD DE LOS RÍOS
<b>EQUIPO DE COLABORADORES EXTERNOS</b>	
TALLER DE INVESTIGACIONES ARQUEOLÓGICAS, S.L.	
FERRÁNDIZ 48. G.I.A. S.L.	
CARMEN CARVAJAL GUTIÉRREZ. GEÓGRAFA U.M.A.	
ENRIQUE NAVARRO JURADO. GEÓGRAFO U.M.A.	
JOSÉ ACOSTA MUÑOZ. INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.	
OFITECMA MARBELLA S.L.	

**REVISIÓN – ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL  
MUNICIPIO DE BENAHAVÍS  
TEXTO REFUNDIDO**

**INDICE GENERAL**

**LIBRO I. MEMORIA DE INFORMACIÓN**

VOLUMEN I. CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. ESTUDIOS SOBRE EL MEDIO FÍSICO- MEDIO BIÓTICO.

VOLUMEN II. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO. ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. INCIDENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

**LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

**LIBRO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN.**

**LIBRO IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

**LIBRO V. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

**LIBRO VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

**LIBRO VII. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.**

**LIBRO VIII. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN.**

**ANEXOS**

**ANEXO I. FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.**

**ANEXO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.**

**ANEXO III. INFORME ARQUEOLÓGICO.**

**ANEXO IV. ANÁLISIS DE RIESGO AMBIENTAL.**

**ANEXO V. ESTUDIOS PREVIOS DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ÁMBITO TERRITORIAL. ANÁLISIS DE COSTES. ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.**

VOLUMEN I. MEMORIA.  
VOLUMEN II. PLANOS.

**ANEXO VI. ESTUDIO DE POBLACIÓN REAL. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.**

**ANEXO VII. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.**

**ANEXO VIII. ESTUDIO DE VEGETACIÓN NATURAL.**

# REVISIÓN-ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS

## **ANEXOS**

### **ANEXO II**

ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

## ÍNDICE

ANEXO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.....	7
APARTADO I. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS QUE HABRÁN DE CUMPLIR LAS EDIFICACIONES.....	7
<b>ARTÍCULO 1.</b> ABASTECIMIENTO DE AGUA Y VERTIDO. ....	7
<b>ARTÍCULO 2.</b> ACCESIBILIDAD.....	7
<b>ARTÍCULO 3.</b> ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN. ....	8
<b>ARTÍCULO 4.</b> ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO.....	8
<b>ARTÍCULO 5.</b> AISLAMIENTO. ....	9
<b>ARTÍCULO 6.</b> APARATOS ELEVADORES.....	9
<b>ARTÍCULO 7.</b> CASILLEROS POSTALES. ....	11
<b>ARTÍCULO 8.</b> CEMENTOS. ....	11
<b>ARTÍCULO 9.</b> CLIMATIZACIÓN. ....	11
<b>ARTÍCULO 10.</b> COMBUSTIBLES.....	12
<b>ARTÍCULO 11.</b> CUBIERTAS.....	14
<b>ARTÍCULO 12.</b> ELECTRICIDAD.....	14
<b>ARTÍCULO 13.</b> ENERGÍA SOLAR. ....	15
<b>ARTÍCULO 14.</b> ESTRUCTURAS DE ACERO.....	16
<b>ARTÍCULO 15.</b> ESTRUCTURAS DE HORMIGÓN.....	16
<b>ARTÍCULO 16.</b> ESTRUCTURA DE FÁBRICA. ....	17
<b>ARTÍCULO 17.</b> PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.....	17
<b>ARTÍCULO 18.</b> SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO. ....	18
<b>ARTÍCULO 19.</b> TELECOMUNICACIONES. ....	21
<b>ARTÍCULO 20.</b> VIDRIOS.....	21
<b>ARTÍCULO 21.</b> YESO.....	21
<b>ARTÍCULO 22.</b> - VARIOS: PARARRAYOS.....	22
<b>ARTÍCULO 23.</b> ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	22
<b>ARTÍCULO 24.</b> ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DE SUELOS PROCEDENTES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADOS.....	23
"EL MADROÑAL" .....	23
"EL HERROJO".....	32
"TORRE ESTERIL" .....	38
"CAMINO DEL HIGUERAL" .....	46
"EL PARAÍSO A".....	47
"EL PARAÍSO B".....	48
"BEL-AIR" .....	49
"LA PACHECA OESTE" .....	50
"LA PACHECA ESTE-SUR".....	52
"AMPLIACIÓN DEL PARAÍSO" .....	55
"AMPLIACIÓN EL HERROJO I".....	56
"GUADAIZA A" .....	57
"GUADAIZA B" .....	58
"AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL" .....	62
"AMPLIACIÓN HORNO DE LA MIERA A" .....	63
"EL PARAÍSO II" .....	64
"PUERTO DEL ALMENDRO" .....	68
"CERRO ARTOLA" .....	70
"HORNO DE LA MIERA".....	72
"EL CAPITÁN" .....	73
"EL CERROJO".....	75
"LA ALQUERÍA".....	83
"ATALAYA HILL CLUB".....	86
"RESERVA ALCUZCUZ" .....	87
"LA COJA" .....	91
"LA ZAGAleta" .....	97

"CASERÍAS DEL ESPERONAL" .....	105
"MONTMELIAN" .....	110
"MONTE MAYOR ALTO" .....	111
"LOS FLAMINGOS" .....	115
"LOS FLAMINGOS II" .....	119
"PANORAMA" .....	123
"NUEVA ATALAYA" .....	124
"LA ALBORADA" .....	130
"AMPLIACIÓN DE LA ZAGAleta" .....	132
"FONDO DE GARANTÍA" .....	137
"CASABLANCA" .....	138
"BRIJAN" .....	139
"MONTEMAYOR BAJO" .....	140
"AMPLIACIÓN CERRO ARTOLA A" .....	146
"VEGA DEL JAQUE" .....	152
"TAJOS BLANCOS" .....	154
"PARQUE BOTÁNICO LAS LOMAS DE GUADALMINA" .....	156
"ALTOS DE LA ALQUERÍA" .....	164
"LOS AGUILARES" .....	168
"LOS JARALILLOS" MIRADOR DEL PARAISO .....	173
"LOS JARALILLOS" LAS ROCAS .....	183
"CAPANES NORTE" .....	197
"CAPANES SUR 1" .....	202
"CAPANES SUR 2" .....	208
"AMPLIACIÓN PUERTO DEL ALMENDRO FASE I" .....	212
"AMPLIACIÓN PUERTO DEL ALMENDRO FASE II" .....	214
"LA PALTA" .....	215
"REAL DE LA QUINTA" .....	224
"AMPLIACIÓN CERRO ARTOLA B" .....	236
"LLANOS DE LA LECHE" .....	237
"LA ROMERA" .....	238
"LA PERDÍZ" .....	239
"LA TOMA" .....	243
"EL PARAÍSO B" .....	244
"CAMINO DEL HIGUERAL" .....	245
APARTADO II. NORMAS PARA EL DISEÑO DE LA VÍA PÚBLICA .....	246
ÁMBITO, ALCANCE Y MODO DE EMPLEO .....	246
<b>ARTÍCULO 25. ANTECEDENTES</b> .....	246
<b>ARTÍCULO 26. ÁMBITO Y CARÁCTER DE LA INSTRUCCIÓN</b> .....	246
<b>ARTÍCULO 27. MARCO NORMATIVO</b> .....	246
<b>ARTÍCULO 28. CARÁCTER E INTERPRETACIÓN DE LAS DETERMINACIONES</b> .....	246
CLASIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA VÍA PÚBLICA .....	247
<b>ARTÍCULO 29. DEFINICIÓN DE VÍA PÚBLICA</b> .....	247
<b>ARTÍCULO 30. CATEGORÍAS</b> .....	247
<b>ARTÍCULO 31. CLASIFICACIÓN DE LA RED VIARIA</b> .....	247
<b>ARTÍCULO 32. TIPOS DE ÁREAS ESTANCIALES</b> .....	247
<b>ARTÍCULO 33. CATEGORÍAS Y TIPOS DE PLATAFORMAS RESERVADAS</b> .....	248
<b>ARTÍCULO 34. FUNCIONES Y OBJETIVOS DE LA RED VIARIA</b> .....	248
<b>ARTÍCULO 35. PRINCIPIOS GENERALES DE COMPOSICIÓN Y DISEÑO</b> .....	249
<b>ARTÍCULO 36. CONCEPCIÓN DE LA RED</b> .....	250
1. ARTICULACIÓN A LA RED GENERAL E INTERMODALIDAD .....	250
2. DISEÑO INTEGRADO DEL ESPACIO URBANO .....	251
3. CONSIDERACIONES AMBIENTALES .....	251
<b>ARTÍCULO 37. CRITERIOS GENERALES DE COMPOSICIÓN Y DISEÑO DE REDES VIARIAS</b> .....	251
1. VELOCIDAD DE REFERENCIA PARA EL DISEÑO .....	251
2. COMPOSICIÓN Y DISEÑO .....	252

3. REGULACIÓN DE LA RED VIARIA .....	253
4. TRÁFICO DE PASO Y RECINTOS DE VELOCIDAD 30 KM/H.....	253
5. VEHÍCULOS TIPO .....	253
RED VIARIA: PARÁMETROS DE DISEÑO EN PLANTA Y PERFIL LONGITUDINAL .....	255
<b>ARTÍCULO 38. CRITERIOS GENERALES .....</b>	<b>255</b>
1. REDUCCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA .....	255
2. DISEÑO EN PLANTA .....	255
3. PENDIENTES .....	255
<b>ARTÍCULO 39. PARÁMETROS DE DISEÑO .....</b>	<b>256</b>
1. RADIOS DE GIRO.....	256
2.2. PENDIENTES .....	257
<b>ARTÍCULO 40. OTROS PARÁMETROS DE DISEÑO .....</b>	<b>258</b>
1. VÍAS URBANAS.....	258
2. VÍAS LOCALES COLECTORAS LOCALES .....	258
3. VÍAS LOCALES DE ACCESO .....	258
<b>ARTÍCULO 41. FONDOS DE SACO.....</b>	<b>258</b>
RED VIARIA: PARÁMETROS DE DISEÑO DE LA SECCIÓN TRANSVERSAL. ....	260
<b>ARTÍCULO 42. CRITERIOS GENERALES .....</b>	<b>260</b>
<b>ARTÍCULO 43. ELEMENTOS DE LA SECCIÓN TRANSVERSAL .....</b>	<b>260</b>
<b>ARTÍCULO 44. CARRILES DE CIRCULACIÓN RODADA .....</b>	<b>261</b>
1. DEFINICIÓN Y TIPOS.....	261
2. ESPECIFICACIONES .....	261
<b>ARTÍCULO 45. ACERAS .....</b>	<b>264</b>
4.1. DEFINICIÓN Y TIPOS .....	264
4.2. ESPECIFICACIONES .....	264
<b>ARTÍCULO 46. MEDIANAS .....</b>	<b>266</b>
1. DEFINICIÓN Y TIPOS.....	266
2. ESPECIFICACIONES .....	266
3. CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN .....	267
<b>ARTÍCULO 47. ARCENES .....</b>	<b>267</b>
1. DEFINICIÓN Y TIPOS.....	267
CLASES Y TIPOS DE VÍAS .....	267
2. ESPECIFICACIONES .....	267
3. CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN .....	268
<b>ARTÍCULO 48. BANDAS DE ESTACIONAMIENTO.....</b>	<b>269</b>
1. DEFINICIÓN Y TIPOS.....	269
2. ESPECIFICACIONES .....	269
3. CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN .....	270
<b>ARTÍCULO 49. CARRILES ESPECIALES .....</b>	<b>270</b>
1. DEFINICIÓN Y TIPOS.....	270
2. ESPECIFICACIONES .....	271
<b>ARTÍCULO 50. ANCHURA TOTAL DE LA SECCIÓN TRANSVERSAL.....</b>	<b>271</b>
INTERSECCIONES. LOCALIZACIÓN Y TIPOS.....	272
<b>ARTÍCULO 51. DEFINICIÓN Y FUNCIONES .....</b>	<b>272</b>
<b>ARTÍCULO 52. TIPOS .....</b>	<b>272</b>
<b>ARTÍCULO 53. LOCALIZACIÓN DE LAS INTERSECCIONES .....</b>	<b>273</b>
<b>ARTÍCULO 54. CRITERIOS PARA LA ELECCIÓN DEL TIPO DE INTERSECCIÓN .....</b>	<b>273</b>
4.1. CRITERIOS GENERALES DE IMPLANTACIÓN DE LOS TIPOS BÁSICOS .....	273
<b>ARTÍCULO 55. CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO.....</b>	<b>275</b>
INTERSECCIONES CONVENCIONALES A NIVEL.....	277
<b>ARTÍCULO 56. DEFINICIÓN Y TIPOS .....</b>	<b>277</b>
<b>ARTÍCULO 57. ESPECIFICACIONES .....</b>	<b>277</b>
1. RADIO DE GIRO .....	277
2. VISIBILIDAD .....	277
3. DISEÑO DE ISLETAS .....	278
4. CAPACIDAD .....	278
<b>ARTÍCULO 58. ÁMBITO DE APLICACIÓN .....</b>	<b>278</b>

INTERSECCIONES GIRATORIAS O GLORIETAS .....	281
<b>ARTÍCULO 59. DEFINICIÓN Y TIPOS .....</b>	<b>281</b>
<b>ARTÍCULO 60. ESPECIFICACIONES .....</b>	<b>281</b>
1. ISLOTE CENTRAL .....	283
2. ANCHURA DE LA CALZADA ANULAR .....	283
3. PERALTE .....	283
4. ÁNGULOS DE LAS VÍAS Y LOS RAMALES DE ENTRADA .....	283
5. CAPACIDAD .....	283
6. VISIBILIDAD .....	285
<b>ARTÍCULO 61. ÁMBITO DE APLICACIÓN .....</b>	<b>285</b>
INTERSECCIONES Y PASOS DE PEATONES .....	286
<b>ARTÍCULO 62. DEFINICIÓN Y TIPOS. ....</b>	<b>286</b>
<b>ARTÍCULO 63. CRITERIOS GENERALES DE LOCALIZACIÓN. ....</b>	<b>286</b>
<b>ARTÍCULO 64. CRITERIOS GENERALES PARA LA ELECCIÓN DEL TIPO DE PASO DE PEATONES. ....</b>	<b>286</b>
<b>ARTÍCULO 65. PASOS CEBRA. ....</b>	<b>287</b>
1. DEFINICIÓN .....	287
2. ESPECIFICACIONES .....	287
<b>ARTÍCULO 66. PASOS DE PEATONES A DISTINTO NIVEL .....</b>	<b>288</b>
1. DEFINICIÓN Y TIPOS .....	288
2. ESPECIFICACIONES .....	288
<b>ARTÍCULO 67. CAMPO DE UTILIZACIÓN. ....</b>	<b>289</b>
TEMPLADO DE TRÁFICO .....	291
<b>ARTÍCULO 68. DEFINICIÓN .....</b>	<b>291</b>
<b>ARTÍCULO 69. ÁMBITO DE APLICACIÓN .....</b>	<b>291</b>
<b>ARTÍCULO 70. RECOMENDACIONES GENERALES SOBRE SU UTILIZACIÓN .....</b>	<b>291</b>
3.1. LA CONSIDERACIÓN DEL TEMPLADO EN EL PROYECTO .....	291
3.2. RECOMENDACIONES GENERALES DE ELECCIÓN Y UTILIZACIÓN .....	292
<b>ARTÍCULO 71. TIPOS DE MEDIDAS .....</b>	<b>293</b>
<b>ARTÍCULO 72. BADENES Y ELEVACIONES DE LA CALZADA. ....</b>	<b>294</b>
1. DEFINICIÓN .....	294
2. TIPOS .....	294
3. ESPECIFICACIONES .....	294
4. CAMPO DE UTILIZACIÓN .....	295
<b>ARTÍCULO 73. ESTRECHAMIENTOS DE LA CALZADA. ....</b>	<b>296</b>
1. DEFINICIÓN .....	296
2. TIPOS .....	296
3. ESPECIFICACIONES .....	296
4. CAMPO DE UTILIZACIÓN: .....	297
<b>ARTÍCULO 74. CAMBIOS DE ALINEACIÓN .....</b>	<b>297</b>
1. DEFINICIÓN .....	297
2. TIPOS .....	297
3. ESPECIFICACIONES .....	297
4. CAMPO DE UTILIZACIÓN .....	298
<b>ARTÍCULO 75. FRANJAS TRANSVERSALES DE ALERTA .....</b>	<b>299</b>
1. DEFINICIÓN .....	299
2. TIPOS .....	299
3. ESPECIFICACIONES .....	299
4. CAMPO DE UTILIZACIÓN .....	299
<b>ARTÍCULO 76. OBSTÁCULOS EN INTERSECCIONES .....</b>	<b>300</b>
1. DEFINICIÓN .....	300
2. TIPOS .....	300
3. ESPECIFICACIONES .....	302
4. CAMPO DE UTILIZACIÓN .....	302
<b>ARTÍCULO 77. PUERTAS. ....</b>	<b>303</b>
1. DEFINICIÓN: .....	303
2. TIPOS .....	303

3. ESPECIFICACIONES Y CAMPO DE UTILIZACIÓN.....	304
<b>ARTÍCULO 78. CAMBIOS EN EL PAVIMENTO .....</b>	<b>304</b>
1. DEFINICIÓN.....	304
2. TIPOS.....	304
3. CAMPO DE UTILIZACIÓN.....	305
<b>ARTÍCULO 79. INTRODUCCIÓN DE VEGETACIÓN.....</b>	<b>305</b>
1. DEFINICIÓN.....	305
2. CAMPO DE UTILIZACIÓN.....	305
APARCAMIENTOS .....	306
<b>ARTÍCULO 80. CONSIDERACIONES GENERALES.....</b>	<b>306</b>
<b>ARTÍCULO 81. TIPOS DE APARCAMIENTOS.....</b>	<b>306</b>
<b>ARTÍCULO 82. CRITERIOS GENERALES PARA DEFINIR LA DOTACIÓN, TIPOS Y LOCALIZACIÓN DE APARCAMIENTOS .....</b>	<b>307</b>
<b>ARTÍCULO 83. DIMENSIONES Y DISPOSICIÓN DE LAS PLAZAS Y VIALES DE ACCESO.....</b>	<b>307</b>
<b>ARTÍCULO 84. ESTACIONAMIENTO EN LA VÍA PÚBLICA.....</b>	<b>308</b>
1. CRITERIOS GENERALES DE LOCALIZACIÓN Y DISPOSICIÓN .....	308
2. ESPECIFICACIONES .....	309
REDES PEATONALES Y ÁREAS ESTANCIALES. ....	310
<b>ARTÍCULO 85. DEFINICIONES .....</b>	<b>310</b>
<b>ARTÍCULO 86. TIPOLOGÍA DE ÁREAS ESTANCIALES .....</b>	<b>311</b>
<b>ARTÍCULO 87. CRITERIOS GENERALES DE LOCALIZACIÓN Y DISEÑO DE ITINERARIOS PEATONALES PRINCIPALES.....</b>	<b>311</b>
3.1. OBJETIVO Y CAMPO DE APLICACIÓN.....	311
3.2. CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN .....	311
<b>ARTÍCULO 88. ÁREAS ESTANCIALES: ACERAS.....</b>	<b>313</b>
4.1. DEFINICIÓN.....	313
4.2. ESPECIFICACIONES .....	313
4.3. CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN .....	313
<b>ARTÍCULO 89. ÁREAS ESTANCIALES: SENDAS. ....</b>	<b>313</b>
5.1. DEFINICIÓN.....	313
2. ESPECIFICACIONES. ....	313
3. CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN.....	314
<b>ARTÍCULO 90. ÁREAS ESTANCIALES: CALLES PEATONALES. ....</b>	<b>315</b>
1. DEFINICIÓN.....	315
2. TIPOS.....	315
3. ESPECIFICACIONES .....	315
4. CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN .....	315
<b>ARTÍCULO 91. ÁREAS ESTANCIALES: PLAZAS. ....</b>	<b>316</b>
1. DEFINICIÓN Y TIPOS.....	316
2. ESPECIFICACIONES. ....	316
3. CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN .....	317
<b>ARTÍCULO 92. ÁREAS ESTANCIALES: ÁMBITOS AJARDINADOS.....</b>	<b>317</b>
1. DEFINICIÓN.....	317
2. CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO.....	317
<b>ARTÍCULO 93. ÁREAS ESTANCIALES: CALLES DE PRIORIDAD PEATONAL.....</b>	<b>318</b>
1. DEFINICIÓN.....	318
2. ESPECIFICACIONES. ....	318
3. CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN.....	319
ACONDICIONAMIENTOS: PAVIMENTACIÓN. ....	321
<b>ARTÍCULO 94. DEFINICIÓN Y TIPOS .....</b>	<b>321</b>
<b>ARTÍCULO 95. CARACTERÍSTICAS RELEVANTES DE LOS PAVIMENTOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA.....</b>	<b>321</b>
1. RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS .....	322
<b>ARTÍCULO 96. CRITERIOS SOBRE UTILIZACIÓN DE PAVIMENTOS. ....</b>	<b>322</b>
1. CRITERIOS GENERALES.....	322
2. PAVIMENTOS EN ÁREAS ANEXAS A VIARIO RODADO. ....	323

**ANEXO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN****APARTADO I. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS QUE HABRÁN DE CUMPLIR LAS EDIFICACIONES****Artículo 1.** ABASTECIMIENTO DE AGUA Y VERTIDO.**1.1 PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS GENERALES PARA TUBERÍAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

B.O.E. 236 2/10/74 Orden de 28 de julio de 1.974 del Mº de Obras Públicas y Urbanismo.

B.O.E. 237 3/10/74

B.O.E. 260 30/10/74 Corrección de errores.

**1.2 PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS GENERALES PARA TUBERÍAS DE SANEAMIENTO DE POBLACIONES.**

B.O.E. 0 23/09/86 Orden de 23 de septiembre de 1.986 del Mº de Obras Públicas y Urbanismo.

**1.3 NORMAS BÁSICAS PARA LAS INSTALACIONES INTERIORES DE SUMINISTRO DE AGUA.**

B.O.E. 11 13/01/76 Orden de 9 de diciembre de 1.975 del Mº de Industria.

B.O.E. 37 12/02/76 Corrección de errores.

B.O.E. 58 7/03/80 Complemento del apartado 1.5 del título 1.

**1.4 CONTADORES DE AGUA FRÍA.**

B.O.E. 55 6/03/89 Orden de 28 de diciembre de 1.988 del Mº de Obras Públicas y Urbanismo.

**1.5 CONTADORES DE AGUA CALIENTE.**

B.O.E. 25 30/01/89 Orden de 30 de diciembre de 1988, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo.

**1.6 NORMAS DE EMISIÓN, OBJETIVOS DE CALIDAD Y MÉTODOS DE MEDICIÓN SOBRE VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES.**

B.O.E. 0 12/11/87 Ordenes del Ministerio de Obras Públicas y Transporte

B.O.E. 0 20/03/89

B.O.E. 0 27/02/91

B.O.E. 0 2/03/91

B.O.E. 0 8/07/91

**1.7 REGLAMENTO DEL SUMINISTRO DOMICILIARIO DE AGUA.**

B.O.J.A. 81 10/09/91 Decreto de 11 de junio de 1.991 de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

**1.8 CTE DB HS SALUBRIDAD DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.**

B.O.E. 74 28/03/2006 Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.

**Artículo 2.** ACCESIBILIDAD.**2.1 MEDIDAS MÍNIMAS SOBRE ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.**

B.O.E. 122 23/05/89 Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, del Mº de

7

*Obras Públicas y Urbanismo. (En el ámbito de Andalucía prevalece el D. 72/1992.)*

2.2 NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

B.O.J.A. 44 23/05/92 *Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia.*

B.O.J.A. 50 6/06/92 *Corrección de errores.*

B.O.J.A. 70 23/07/92 *Disposición Transitoria.*

2.3 MODELO DE FICHA PARA LA JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE D. 72/1992 PARA LA ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN ANDALUCÍA.

B.O.J.A. 111 26/06/96 *Orden de 5 de septiembre, de la Consejería de Asuntos Sociales.*

2.4 LEY DE ATENCIÓN A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN ANDALUCÍA.

B.O.J.A. 45 17/04/99 *Ley 1/199, de 31 de marzo.*

2.5 CTE DB-SU SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN. CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

### **Artículo 3.** ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN.

3.1.1. NORMA DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE: PARTE GENERAL Y EDIFICACIÓN (NCSR-02) (1)

B.O.E. 244 11/10/02 *Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, del Mº Fomento.*

(1) Entrada en vigor el 12/10/02. Su aplicación será obligatoria, a partir del 12/10/04.

3.1.2 NORMA DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE: PARTE GENERAL Y EDIFICACIÓN (NCSE-94) (2)

B.O.E. 33 8/02/95 *Real Decreto 2543/1994, de 29 de diciembre, del Mº de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.*

(2) Durante dos años, a partir de su entrada en vigor 12/10/02, los proyectos y construcciones, podrán optativamente adaptarse a la norma hasta ahora vigente. (Salvo que la Administración Pública competente para la aprobación de los mismos acuerde lo contrario)

3.2 CTE DB SE SEGURIDAD ESTRUCTURAL DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

3.3 CTE DB SE-AE ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

### **Artículo 4.** ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO.

4.1 INSTRUCCIÓN PARA LA RECEPCIÓN DE CALLES EN OBRAS DE ESTABILIZACIÓN DE SUELOS. (RCA-92).

B.O.E. 310 26/12/92 *Orden de 18 de diciembre de 1992, del Mº de Obras Públicas y Transportes.*

**Artículo 5. AISLAMIENTO.**

5.1 NORMA BÁSICA DE LA EDIFICACIÓN NBE-CA-88. SOBRE CONDICIONES ACÚSTICAS EN LOS EDIFICIOS

B.O.E. 242 8/10/88 *Orden de 29 de septiembre de 1988, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo.*

5.2 NORMAS SOBRE LA UTILIZACIÓN DE LAS ESPUMAS DE UREA-FORMOL USADAS COMO AISLANTES EN LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 113 11/05/84 *Orden de 8 de mayo, de la Presidencia del Gobierno.*

B.O.E. 167 13/07/84 *Corrección de errores.*

B.O.E. 222 16/09/87 *Anulación la 6ª Disposición.*

B.O.E. 53 3/03/89 *MODIFICACIÓN.*

5.3 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS POLIESTIRENOS EXPANDIDOS UTILIZADOS COMO AISLANTES TÉRMICOS Y SU HOMOLOGACIÓN.

B.O.E. 64 15/03/86 *Real Decreto 2709/1985, de 27 de diciembre, del Mº de Industria y Energía.*

5.4 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE PRODUCTOS DE FIBRA DE VIDRIO PARA AISLAMIENTO TÉRMICO Y SU HOMOLOGACIÓN.

B.O.E. 186 5/08/86 *Real Decreto 1637/1986, de 13 de junio, del Mº de Industria y Energía.*

B.O.E. 257 27/10/86 *Modificación de errores.*

5.5 CTE DB HE AHORRO DE ENERGÍA DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

**Artículo 6. APARATOS ELEVADORES.**

6.1 REGLAMENTO DE APARATOS ELEVADORES PARA OBRAS.

B.O.E. 141 14/06/77 *Orden de 23 de mayo de 1.977 del Mº de Industria.*

B.O.E. 170 18/07/77 *Corrección de errores.*

B.O.E. 63 14/03/81 *Modificación arte. 65.*

6.2.1 REGLAMENTO DE APARATOS DE ELEVACIÓN Y SU MANUTENCIÓN.

B.O.E. 296 11/12/85 *Real Decreto 2291/1985 de 8 de noviembre del Mº de Industria y Energía.*

6.2.2 DISPOSICIONES DE APLICACIÓN DE LA DIRECTIVA DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO 96/16/CE SOBRE ASCENSORES.

B.O.E. 0 30/09/97 *Real Decreto 1314/1997 de 1/8/97 del Mº de Industria y Energía.*

B.O.E. 0 28/07/98 *Corrección de errores.*

6.3 REGULACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE APARATOS DE ELEVACIÓN Y SU MANUTENCIÓN EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUZA.

B.O.J.A. 106 25/11/86 *Orden de 14 de noviembre de 1.986 de la*

*Consejería de Fomento y Turismo.*

6.4 INSTRUCCIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ITC-MIE-AEM 1, REFERENTE A ASCENSORES ELECTROMECÁNICOS.

B.O.E. 239 6/10/87 *Orden de 23 de septiembre de 1.987 del Mº de Industria y Energí.a.*

B.O.E. 114 12/05/88 *Corrección de errores.*

B.O.E. 223 17/09/91 *Modificación.*

B.O.E. 245 12/10/91 *Corrección de errores.*

B.O.E. 117 15/05/92 *Complemento.*

6.5 INSTRUCCIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ITC-MIE-AEM 2, REFERENTE A GRÚAS TORRE PARA OBRAS U OTRAS APLICACIONES.

B.O.E. 170 17/06/03 *Real Decreto 836/2003 de 27 de junio de 2003 del Mº de Ciencia y Tecnología.*

B.O.E. 20 23/01/04 *Corrección de errores.(Los operadores de grúas torre existentes en la actualidad con experiencia demostrada o formación específica adecuada deberán tener el carné de operador de grúa torre antes del 17/10/06)(Las empresas instaladoras deberán cumplir los requisitos del artículo 6 antes del 17/10/04)*

6.6 INSTRUCCIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ITC-MIE-AEM 3, REFERENTE A CARRETILLAS AUTOMOTORAS DE MANUTENCIÓN.

B.O.E. 137 9/06/89 *Orden de 26 de mayo 1989 del Mº de Industria y Energí.a.*

6.7 TEXTO MODIFICADO Y REFUNDIDO DE LA INSTRUCCIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ITC-MIE-AEM 4, REFERENTE A GRÚAS MÓVILES AUTOPROPULSADAS.

B.O.E. 170 17/06/03 *Orden de 30 de julio 1974 del Mº de Industria*

6.8 CONDICIONES DE APARATOS ELEVADORES DE PROPULSION HIDRÁULICA.

B.O.E. 0 9/08/74 *Orden de 30 de julio 1974 del Mº de Industria*

6.9.1 AUTORIZACION DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES CON MÁQUINAS EN FOSO.

B.O.E. 230 25/09/98 *Resolución de 10 de septiembre de 1998, del Mº Industria y Energí.a*

6.9.2 AUTORIZACION DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES SIN CUARTOS DE MÁQUINAS.

B.O.E. 0 23/04/97 *Resolución de 03/04/1997 de la D. Gral. De Tecnología y Seg. Industrial.*

B.O.E. 0 23/05/97 *Corrección de errores.*  
(ubicados en el hueco del ascensor)

6.10 REGULACIÓN DE LA OBLIGATORIEDAD DE LA INST. DE PUERTAS EN CABINA, ASÍ COMO DE OTROS DISPOSITIVOS COMPLEMENTARIOS DE SEGURIDAD EN LOS ASCENSORES EXISTENTES.

B.O.J.A. 121 24/10/98 *Decreto 178/1998 de 16 de septiembre de la Cª de Trabajo e Industria*

B.O.J.A. 108 19/09/01 *Decreto 180/2001 de 24 de julio de la Cª de Empleo y Desarrollo Tecnológico, ampliación de plazo del D 178/1998.*

6.11 ADAPTACIÓN DE LOS ASCENSORES A MINUSVALIDOS.

B.O.J.A. 44 23/05/92 *Decreto 72/1992, Normas Accesibilidad. Andalucía ;*

*artic. 27.*

B.O.E. 51 28/02/80 *R.D. 355/1980, Reserva y situación V.P.O. para minusválidos; art.2*

B.O.E. 67 18/03/80 *Orden de 3 de marzo de 1.980, Caract. de los accesos, aparatos elevadores, y condic. interiores de las V.P.O. adaptadas a minusv. Art. 1, apartado B.*

6.12 PRESCRIPCIONES PARA EL INCREMENTO DE LA SEGURIDAD DEL PARQUE DE ASCENSORES EXISTENTE.

B.O.E. 04/02/2005; Real Decreto 57/2005, de 21 de febrero.

#### **Artículo 7.** CASILLEROS POSTALES.

7.1 REGLAMENTO REGULADOR DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS POSTALES

B.O.E. 313 31/12/99 *Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, del Mº de Fomento.*

#### **Artículo 8.** CEMENTOS.

8.1 INSTRUCCIÓN PARA LA RECEPCIÓN DE CEMENTOS.(RC-03).

B.O.E. 14 16/01/04 *Real Decreto 1797/2003, de 26 de diciembre, del Mº de la Presidencia.*

8.2 DECLARACIÓN DE LA OBLIGATORIEDAD DE HOMOLOGACIÓN DE LOS CEMENTOS PARA LA FABRICACIÓN DE HORMIGONES Y MORTEROS PARA TODO TIPO DE OBRAS Y PRODUCTOS PREFABRICADOS.

B.O.E. 312 29/12/89 *MODIFICACIÓN.*

B.O.E. 158 3/07/90 *MODIFICACIÓN del plazo de entrada en vigor.*

B.O.E. 36 11/02/92 *MODIFICACIÓN.*

B.O.E. 125 26/05/97 *MODIFICACIÓN.*

B.O.E. 273 14/10/02 *MODIFICACIÓN.*

B.O.E. 265 4/11/88 *Real Decreto 1313/1988, de 28 de octubre, del Mº de Industria y Energía.*

B.O.E. 155 30/06/89 *MODIFICACIÓN.*

8.3 CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD A NORMAS COMO ALTERNATIVA DE LA HOMOLOGACIÓN DE LOS CEMENTOS PARA LA FABRICACIÓN DE HORMIGONES Y MORTEROS PARA TODO TIPO DE OBRAS Y PRODUCTOS PREFABRICADOS.

B.O.E. 21 25/01/89 *Orden de 17 de enero de 1989, del Mº de Industria y Energía.*

#### **Artículo 9.** CLIMATIZACIÓN.

9.1 REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS (RITE)Y SUS INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS (ITE), SE CREA LA COMISIÓN ASESORA PARA LAS INSTALACIONES TÉRMICAS NE LOS EDIFICIOS.

B.O.E. 186 5/08/98 *Real decreto 1751/98, de 31 de Julio del Ministerio de la Presidencia*

B.O.E. 289 3/12/02 *MODIFICACION*

9.2 LIMITACIONES EN LAS CANTIDADES ANUALES DE COMBUSTIBLES

**LIQUIDOS QUE SE PERMITEN CONSUMIR PARA CALEFACCIÓN**

B.O.E. 172 19/07/79 *Real Decreto 1755/77, de Julio del Ministerio de Industria y Energía*

B.O.E. 238 4/10/79 *Desarrollo*

**9.3 REGLAMENTO DE SEGURIDAD PARA PLANTAS E INSTALACIONES FRIGORÍFICAS**

B.O.E. 291 6/12/77 *Real Decreto 3099/1977, de 8 de septiembre, del Mº de Industria y Energía.*

B.O.E. 57 7/03/79 *MODIFICACION arte. 3º, 28º, 29º, 30º, 31º y Dispº Adicional 3ª.*

B.O.E. 101 28/04/81 *MODIFICACION arte. 28º, 29º y 30º.*

El Reglamento de Instalaciones de El Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria:Deja sin aplicación, en lo referente al montaje de sus equipos y sus instalaciones, el art. 8º del presente Reglamento. (Dispº Final 6ª)Deroga el apartado b del arte. 9º del presente Reglamento. (Dispº Final 7ª)

**9.4 INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS MI-IF CON ARREGLO A LO DISPUESTO EN EL REGLAMENTO DE SEGURIDAD PARA PLANTAS E INSTALACIONES FRIGORÍFICAS.**

B.O.E. 29 3/02/78 *Orden de 24 de enero de 1978, del Mº de Industria y Energía.*

B.O.E. 112 10/05/79 *MODIFICACION MI-IF 007 y 014.*

B.O.E. 251 18/10/80 *MODIFICACION MI-IF 013 y 014.*

B.O.E. 291 5/12/87 *MODIFICACION MI-IF 004*

B.O.E. 276 17/11/92 *MODIFICACION MI-IF 005*

B.O.E. 288 2/12/94 *MODIFICACIÓN MI-IF 002, 004, 009 y 010.*

B.O.E. 114 10/05/96 *MODIFICACION MI-IF 002, 004, 008, 009, Y 010*

B.O.E. 60 11/03/97 *MODIFICACION TABLA I MI-IF 004*

**9.5 CTE DB HE AHORRO DE ENERGÍA DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.**

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

**Artículo 10. COMBUSTIBLES.****10.1 REGLAMENTO SOBRE UTILIZACIÓN DE PRODUCTOS PETROLÍFEROS EN CALEFACCIÓN Y OTROS USOS NO INDUSTRIALES.**

B.O.E. 159 3/07/68 *Orden de 21 de junio del Mº de Industria y Energía.*

B.O.E. 176 23/07/68 *Corrección de errores*

B.O.E. 253 22/10/69 *MODIFICACIÓN de los artcº 7º, 9º, 11º y 17º*

B.O.E. 273 14/11/69 *Corrección de errores*

B.O.E. 162 8/07/81 *MODIFICACIÓN del artcº 10º*

B.O.E. 249 17/10/69 *Instrucciones Complementarias*

**10.2 NORMAS BÁSICAS DE INSTALACIONES DE GAS EN EDIFICIOS HABITADOS.**

B.O.E. 77 30/03/74 *Orden de 29 de marzo de 1974, de la Presidencia del Gobierno.*

B.O.E. 87 11/04/74 *Corrección de errores*

B.O.E. 101 27/04/74 *Corrección de errores.*

El Reglamento de Instalaciones de Gas deja sin aplicación a las presentes Normas Básicas en lo referente a locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales. (Dispº Derogatoria, Arte. 3º).

**10.3 REGLAMENTO DE INSTALACIONES DE GAS EN LOCALES DESTINADOS A USOS DOMÉSTICOS, COLECTIVOS O COMERCIALES.**

B.O.E. 281 24/11/93 *Real Decreto 1853/1993, de 22 de octubre, del Mº de la Presidencia.*

B.O.E. 57 8/03/94 *Corrección de errores.*

**10.4 INSTRUCCIÓN SOBRE DOCUMENTACIÓN Y PUESTA EN SERVICIO DE LAS INSTALACIONES RECEPTORAS DE GASES COMBUSTIBLES Y LA INSTRUCCIÓN SOBRE INSTALADORES AUTORIZADOS DE GAS Y EMPRESAS INSTALADORAS.**

B.O.E. 8 9/01/86 *Orden de 17 de diciembre de 1985, del Mº de Industria y Energía.*

B.O.E. 100 26/04/86 *Corrección de errores.*

**10.5 REGLAMENTO DE REDES Y ACOMETIDAS DE COMBUSTIBLES GASEOSOS.**

B.O.E. 292 6/12/74 *Orden de 18 de noviembre de 1974, del Mº de Industria.*

B.O.E. 267 8/11/83 *MODIFICACIÓN puntos 5.1 y 6.1*

B.O.E. 175 23/07/84 *Corrección de errores.*

B.O.E. 68 21/03/94 *MODIFICACIÓN Apdo. 3.2.1 de la ITC-MIG-5.1.*

B.O.E. 175 23/07/84 *MODIFICACIÓN ITC-MIG 5 y 6.*

**10.6 REGLAMENTO DE APARATOS A PRESIÓN.**

B.O.E. 128 29/05/79 *Real Decreto 1244/1979, de 4 de abril, del Mº de Industria y Energía.*

B.O.E. 154 28/06/79 *Corrección de errores.*

B.O.E. 61 12/03/82 *MODIFICACIÓN de los artº. 6º y 7º.*

**10.7 DISPOSICIONES DE APLICACIÓN DE LA DIRECTIVA DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO 97/23/CE, RELATIVA A LOS APARATOS A PRESIÓN**

B.O.E. 129 31/05/99 *Real decreto 769/1999, de 7 de mayo del Ministerio de Industria y Energía*

B.O.E. 290 4/12/02 *MODIFICACIÓN*

**10.8 REGLAMENTO SOBRE INSTALACIONES DE ALMACENAMIENTO DE GASES LICUADOS DEL PETRÓLEO (GLP) EN DEPÓSITOS FIJOS.**

B.O.E. 46 22/02/86 *Orden 29 de enero de 1986, del Mº de Industria y Energía.*

B.O.E. 138 10/06/86 *Corrección de errores*

**10.9 REGLAMENTO SOBRE CENTROS DE ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE G.L.P.**

B.O.E. 268 9/11/70 *Orden de 30 de octubre de 1970, del Mº de Industria.*

B.O.E. 301 17/12/70 *Corrección de errores*

B.O.E. 77 31/03/81 *MODIFICACIÓN de los artº. 14º y 17º*

**10.10 NORMAS A QUE DEBEN SUPEDITARSE LAS INSTALACIONES (DE G.L.P.) CON DEPÓSITOS MÓVILES DE CAPACIDAD SUPERIOR A 15 KILOGRAMOS.**

B.O.E. 218 11/09/63 *Resolución de la Dirección General de Industrias Siderometalúrgicas, del Mº de Industria.*

**Artículo 11.** CUBIERTAS.

11.1 NORMA BÁSICA DE LA EDIFICACIÓN NBE QB-90. CUBIERTAS CON MATERIALES BITUMINOSOS.

B.O.E. 293 7/12/90 *Real Decreto 1572/1990, de 30 de noviembre, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo*

**Artículo 12.** ELECTRICIDAD.

12.1.1 REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO PARA BAJA TENSIÓN (1).

B.O.J.A. 116 19/06/03 *Instrucción de 9 de junio de la Dirección Gral. De Industria, Energía y Minas de la Junta de Andalucía, sobre normas aclaratorias para las tramitaciones a realizar de acuerdo al REBT aprobado mediante R.D. 842/2002.*

B.O.E. 224 18/09/02 *Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, del Mº de Ciencia y Tecnología.*

B.O.J.A. 216 5/11/04 *INSTRUCCION de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.*

Con la entrada en vigor (18/09/03), quedan derogados el D 2413/1973, sus instrucciones técnicas complementarias y todas las disposiciones que los desarrollan y modifican, salvo en los casos que se especifican en la Instrucción de 9 de junio de 2003 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.

12.1.2 REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO PARA BAJA TENSIÓN (2).

B.O.E. 242 9/10/73 *Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre, del Mº de Industria.*

B.O.E. 109 7/05/74 *Regulación del apartado 4.5 de la MI.BT.041.*

B.O.E. 297 12/12/85 *Adición de un nuevo párrafo al artículo 2 del REBT.*

B.O.J.A. 116 19/06/05 *Instrucción de 9 de Junio de 2003*

(2) Queda derogado desde el 18/09/03, salvo en los casos que se especifican en la Instrucción de 9 de junio de 2003

12.2 APROBACIÓN DE LAS INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS MI.BT. DEL REBT.(1)

B.O.E. 310 27/12/73

B.O.E. 312 29/12/73

B.O.E. 313 31/12/73 *Orden de 31 de octubre de 1973, del Mº de Industria.*

B.O.E. 90 15/04/74 *Aplicación de las Instrucciones Complementarias.*

B.O.E. 22 26/01/78 *MODIFICACIÓN parcial y ampliación de MI.BT.004,007 y 017.*

B.O.E. 257 27/10/78 *Corrección de errores.*

B.O.E. 11 13/01/78 *MODIFICACIÓN de MI.BT.025.*

B.O.E. 265 6/11/78 *Corrección de errores.*

B.O.E. 193 13/08/81 *MODIFICACIÓN del apartado 7.1.2 de MI.BT.025.*

B.O.E. 133 4/06/84 *MODIFICACIÓN de MI.BT. 025 y MI.BT. 044.*

B.O.E. 22 26/01/88 *MODIFICACIÓN de MI.BT.026 del REBT*

B.O.E. 73 25/03/88 *Corrección de errores.*

B.O.E. 194 13/08/80 *MODIFICACIÓN de MI.BT.040.*

B.O.E. 250 17/10/80 *MODIFICACIÓN de MI.BT.044.*

B.O.E. 140 12/06/82 *MODIFICACIÓN.*

B.O.E. 35 9/02/90 *Adaptación de la Instrucción Complementaria MI-BT-026*

B.O.E. 186 4/08/92 *MODIFICACIÓN*

B.O.E. 311 28/12/73

B.O.E. 174 22/07/83 *MODIFICACIÓN de MI.BT. 008 y 044*

(1) Quedan derogadas desde el 18/09/03, salvo en los casos que se especifica que sigue pudiéndose aplicar el anterior REBT, recogidos en la Instrucción de 9 de junio de 2003 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.

**12.3 REGLAMENTO SOBRE ACOMETIDAS ELECTRICAS Y REGLAMENTO CORRESPONDIENTE.**

B.O.E. 0 12/11/82 *Real Decreto 2949/1982 del Mº de Industria y Energía*

B.O.E. 0 4/12/82 *Corrección de errores.*

B.O.E. 0 29/12/82 *Corrección de errores.*

B.O.E. 0 21/02/83 *Corrección de errores.*

B.O.E. 0 14/02/85

**12.4 NORMAS DE VENTILACIÓN Y ACCESO A CIERTOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.**

B.O.E. 152 26/06/84 *Resolución de 19 de junio de 1984, de Dirección General de Energía*

**12.5 NORMAS TÉCNICAS DE CONSTRUCCIÓN Y MONTAJE DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE DISTRIBUCIÓN de la Compañía SEVILLANA DE ELECTRICIDAD.**

B.O.J.A. 86 27/10/89 *Resolución de 14 de octubre de 1989, de la Consejería de Fomento y Trabajo.*

**12.6 TRANSPORTE, DISTRIBUCION, COMERCIALIZACION, SUMINISTRO Y PROCEDIMIENTOS DE AUTORIZACION DE INSTALACIONES DE ENERGIA ELECTRICA**

B.O.E. 310;27/12/00 *Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre.*

**Artículo 13. ENERGÍA SOLAR.**

**13.1 ESPECIFICACIONES DE LAS EXIGENCIAS TÉCNICAS QUE DEBEN CUMPLIR LOS SISTEMAS SOLARES PARA AGUA CALIENTE Y CLIMATIZACIÓN.**

B.O.E. 99 25/04/81 *Orden de 9 de abril de 1981, del Mº de Industria y Energía.*

B.O.E. 55 5/03/82 *Prórroga de plazo.*

**13.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE DISEÑO Y MONTAJE DE INSTALACIONES SOLARES TÉRMICAS PARA LA PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE.**

B.O.J.A. 29 23/04/91 *Orden de 30 de marzo, de la Cª de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía.*

B.O.J.A. 36 17/05/91 *Corrección de errores.*

**13.3 HOMOLOGACION DE LOS PANELES SOLARES.**

B.O.E. 114 12/05/80 *Real Decreto 891/1980, de 14 de abril, del Mº de Industria y Energía*

**13.4 CTE DB HE AHORRO DE ENERGÍA DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.**

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

**Artículo 14.** ESTRUCTURAS DE ACERO.

14.1 RECUBRIMIENTOS GALVANIZADOS EN CALIENTE SOBRE PRODUCTOS, PIEZAS Y ARTÍCULOS DIVERSOS CONSTRUIDOS O FABRICADOS CON ACERO U OTROS MATERIALES FÉRREOS.

B.O.E. 3 3/01/86 *Real Decreto 2351/1985, de 18 de diciembre, del Mº de Industria y Energía.*

14.2 CTE DB SE SEGURIDAD ESTRUCTURAL DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

14.3 CTE DB SE -A ESTRUCTURAS DE ACERO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

**Artículo 15.** ESTRUCTURAS DE HORMIGÓN.

15.1 INSTRUCCIÓN DE HORMIGÓN ESTRUCTURAL (EHE).

B.O.E. 11 13/01/98 *Real Decreto 2661/98, de 11 de Diciembre del Mº de Fomento.*

15.2 INSTRUCCIONES PARA EL PROYECTO Y LA EJECUCIÓN DE FORJADOS UNIDIRECCIONALES DE HORMIGÓN ARMADO O PRETENSADO EF-96 (1)

B.O.E. 19 22/01/97 *Real Decreto 2608/1996, de 20 de diciembre, del Ministerio de Fomento.*

B.O.E. 74 27/03/97 *Corrección de errores.*

(1) De aplicación solo con carácter transitorio en los supuestos fijados en la EFHE (ver disposiciones transitorias: proyectos visados o iniciada la tramitación por las Administraciones públicas antes del 7 de febrero de 2003, y siempre que se inicie la obra antes del 7 de febrero de 2004).

15.3 INSTRUCCIÓN PARA EL PROYECTO Y LA EJECUCIÓN DE FORJADOS UNIDIRECCIONALES DE HORMIGÓN ESTRUCTURAL REALIZADOS CON ELEMENTOS PREFABRICADOS (EFHE) (2)

B.O.E. 187 6/08/02 *REAL DECRETO 642/2002, de 5 de julio, del Ministerio de Fomento.*

B.O.E. 287 30/11/02 *Corrección de errores.*

(2) En vigor desde el 6 de febrero de 2003

15.4 FABRICACIÓN Y EMPLEO DE ELEMENTOS RESISTENTES PARA PISOS Y CUBIERTAS.

B.O.E. 190 18/07/80 *Real Decreto 1630/1980, de 18 de julio, de la Presidencia del Gobierno.*

B.O.E. 301 16/12/89 *Modelos de fichas técnicas. Orden Ministerial de 29/11/89.(Anexo I Modificado por la Resolución de 30/01/97; ésta a su vez ha sido modificada por la Resolución de 6/11/02).*

B.O.E. 0 6/03/97 *Actualiza los Modelos de fichas técnicas (Anexo I de la O.M.de 29/11/89) para adaptarlos a la EF-96. Resolución de la Direc. Gral de la Viv., la Arq., y el Urbanismo de 30/01/97.(Solo tiene validez con carácter transitorio para las obras que puedan seguir ejecutándose de acuerdo a la EF-96, ya que ha sido sustituida por la nueva Resolución de 6/11/02*

*adaptada a la EFHE)*

B.O.E. 288 2/12/02 *Actualiza el contenido de las fichas técnicas (Anexo I de la O.M.de 29/11/89) para adecuarlo a la EFHE. Resolución de la Direc. Gral de la Viv., la Arqu. y el Urbanismo de 06/11/02*

15.5 ALAMBRES TREFILADOS LISOS Y CORRUGADOS PARA MALLAS ELECTROSOLDADAS Y VIGUETAS SEMI-RESISTENTES DE HORMIGÓN ARMADO PARA LA CONSTRUCCIÓN.

B.O.E. 51 28/02/86 *Real Decreto 2702/1985, de 18 de diciembre, del Mº de Industria y Energía.*

15.6 CTE DB SE SEGURIDAD ESTRUCTURAL DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

15.7 CTE DB SE- C CIMIENTOS DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

### **Artículo 16.** ESTRUCTURA DE FÁBRICA.

16.1 NORMA BÁSICA DE LA EDIFICACIÓN NBE-FL-90. "MUROS RESISTENTES DE FÁBRICAS DE LADRILLO".

B.O.E. 4 4/01/91 *Real Decreto 1723/1990, de 20 de diciembre, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo.*

16.2 PLIEGO GENERAL DE CONDICIONES PARA LA RECEPCIÓN DE LOS LADRILLOS CERÁMICOS EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN RL-88.

B.O.E. 185 3/08/88 *Orden de 27 de julio de 1988, del Mº de Relaciones con las Cortes y de la Presidencia del Gobierno.*

16.3 PLIEGO GENERAL DE CONDICIONES PARA LA RECEPCIÓN DE BLOQUES DE HORMIGÓN EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN RB-90.

B.O.E. 165 11/07/90 *Orden de 4 de julio de 1990, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo.*

16.4 CTE DB SE SEGURIDAD ESTRUCTURAL DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

16.5 CTE DB SE- F ESTRUCTURAS DE FÁBRICA DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

### **Artículo 17.** PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

17.1 REGLAMENTO DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

B.O.E. 298 14/12/93 *Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, del Mº de Industria y Energía.*

B.O.E. 109 7/05/94 *Corrección de errores.*

17.2 REGLAMENTO DE SEGURIDAD DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

### EN ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES

B.O.E. 303 17/12/04 *Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre*

B.O.E. 55 5/03/05 *Corrección de errores*

### 17.3 CLASIFICACIÓN DE LOS PRODUCTOS DE CONSTRUCCIÓN Y DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS EN FUNCIÓN DE SUS PROPIEDADES DE REACCIÓN Y DE RESISTENCIA FRENTE AL FUEGO

Real Decreto 312/2005; B.O.E. 02/04/05 (Entrará en vigor a los tres meses de su publicación)

### 17.4 CTE DB SI SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

### 17.5 CTE DB SU SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

B.O.E. 74 28/03/2006 *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda.*

## **Artículo 18.** SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO.

### 18.1 DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y DE SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.

B.O.E. 256 25/10/97 *Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, del Mº de la Presidencia.*

Modificado por el R.D. 2177/2004, de 12 de noviembre, por el que se modifica el R.D. 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo en materia de trabajos temporales en altura (ver punto 18.18 - BOE 274)

### 18.2 REGLAMENTO DE SEGURIDAD E HIGIENE DEL TRABAJO EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN.

B.O.E. 167 15/06/52 *Orden de 20 de mayo de 1952, del Mº del Trabajo.*

B.O.E. 235 1/10/66 *MODIFICACIÓN.*

B.O.E. 356 22/12/53 *MODIFICACIÓN*

### 18.3 ANDAMIOS. CAPITULO VII DEL REGLAMENTO GENERAL SOBRE SEGURIDAD E HIGIENE DE 1940

B.O.E. 34 3/02/40 *Orden de 31 de enero de 1940, del Ministerio de Trabajo, artículos 66 a 74.*

### 18.4 CAPITULO I, ARTÍCULOS 183º-291º DEL CAPITULO XVI Y ANEXOS I Y II DE LA ORDENANZA DEL TRABAJO PARA LAS INDUSTRIAS DE LA CONSTRUCCIÓN, VIDRIO Y CERAMICA.

B.O.E. 213 5/09/70

B.O.E. 216 9/09/70 *Orden de 28 de agosto de 1970, del Mº de Trabajo, art. 1º a 4º, 183º a 291º y Anexos I y II.*

B.O.E. 249 17/10/70 *Corrección de errores.*

### 18.5 ORDENANZA GENERAL DE SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO.

B.O.E. 64 16/03/71

B.O.E. 65 17/03/71

B.O.E. 82 6/04/71 *Corrección de errores*

B.O.E. 263 2/11/89 *MODIFICACION.*

18.6 MODELO DE LIBRO DE INCIDENCIAS CORRESPONDIENTE A LAS OBRAS EN QUE SEA OBLIGATORIO EL ESTUDIO DE SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO (posteriormente desde 1997 se han denominado Estudios de Seguridad y Salud, y Estudios Básicos de Seguridad y Salud).

B.O.E. 245 13/10/86 *Orden de 20 de septiembre de 1986, del Ministerio de Trabajo.*

B.O.E. 261 31/10/86 *Corrección de errores.*

18.7 NUEVOS MODELOS PARA LA NOTIFICACION DE ACCIDENTES DE TRABAJO E INSTRUCCIONES PARA SU CUMPLIMIENTO Y TRAMITACIÓN

B.O.E. 311 29/12/87 *Orden de 16 de diciembre de 1987, del Mº de Trabajo y Seguridad Social.*

18.8 SEÑALIZACIÓN, BALIZAMIENTO, LIMPIEZA Y TERMINACIÓN DE OBRAS FIJAS EN VIAS FUERA DE POBLADO.

B.O.E. 224 18/09/87 *Orden de 31 de agosto de 1987, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo.*

18.9 PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES.

B.O.E. 269 10/11/95 *Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de la Jefatura del Estado.*

18.10 REGLAMENTO DE LOS SERVICIOS DE PREVENCIÓN.

B.O.E. 27 31/01/97 *Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales.*

B.O.E. 159 4/07/97 *Orden de 27 de junio de 1997, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales.*

18.11 DISPOSICIONES MÍNIMAS EN MATERIA DE SEÑALIZACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO.

B.O.E. 97 23/04/97 *Real Decreto 485; 1997, de 14 de abril, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales.*

18.12 DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN LOS LUGARES DE TRABAJO.

B.O.E. 97 23/04/97 *Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales.*

18.13 DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD RELATIVAS A LA MANIPULACIÓN MANUAL DE CARGAS QUE ENTRAÑE RIESGO, EN PARTICULAR DORSOLUMBARES PARA LOS TRABAJADORES.

B.O.E. 97 23/04/97 *Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales.*

18.14 DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD RELATIVAS AL TRABAJO CON EQUIPOS QUE INCLUYEN PANTALLAS DE VISUALIZACIÓN

B.O.E. 97 23/04/97 *Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales.*

18.15 PROTECCION DE LOS TRABAJADORES CONTRA LOS RIESGOS RELACIONADOS CON LA EXPOSICIÓN A AGENTES CANCERÍGENOS DURANTE EL TRABAJO

B.O.E. 124 24/05/97 *Real Decreto 665/1997, de 12 de Mayo del Mº de la Presidencia.*

18.16 PROTECCION DE LOS TRABAJADORES CONTRA LOS RIESGOS

RELACIONADOS CON LA EXPOSICIÓN A AGENTES BIOLÓGICOS DURANTE EL TRABAJO.

B.O.E. 124 24/05/97 *Real Decreto 665/1997, de 12 de Mayo del Mº de la Presidencia.*

18.17 DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD RELATIVAS A LA UTILIZACIÓN POR LOS TRABAJADORES DE EQUIPOS DE PROTECCIÓN INDIVIDUAL.

B.O.E. 140 12/06/97 *Real Decreto 773/1997, de 30 de mayo, del Mº de la Presidencia*

B.O.E. 171 18/07/97 *Corrección de errores.*

18.18 DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD PARA LA UTILIZACIÓN POR LOS TRABAJADORES DE LOS EQUIPOS DE TRABAJO.

B.O.E. 188 7/08/97 *Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, del Mº de la Presidencia.*

B.O.E. 274 13/11/04 *Real Decreto 2177/2004, de 12 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura.*

18.19 PROTECCIÓN DE LA SALUD Y SEGURIDAD DE LOS TRABAJADORES CONTRA RIESGOS RELACIONADOS CON LOS AGENTES QUÍMICOS DURANTE EL TRABAJO.

B.O.E. 104 1/05/01 *Real Decreto 374/2001 de 6 de abril del Mº de la Presidencia.*

18.20 PROTECCIÓN DE LA SALUD Y SEGURIDAD DE LOS TRABAJADORES FRENTE AL RIESGO ELÉCTRICO

B.O.E. 148 21/06/01 *Real Decreto 614/2001 de 8 de junio del Mº de la Presidencia.*

18.21 REGLAMENTO SOBRE PROTECCIÓN SANITARIA CONTRA RADIACIONES IONIZANTES.

B.O.E. 34 12/02/92 *Decreto 53/1992, de 24 de enero, del Mº de Relaciones con las Cortes y de la Secretaría de Gobierno.*

18.22 PROTECCIÓN OPERACIONAL DE LOS TRABAJADORES EXTERNOS CON RIESGO DE EXPOSICIÓN A RADIACIONES IONIZANTES POR INTERVENCIÓN EN ZONA CONTROLADA.

B.O.E. 91 16/04/97 *Real Decreto 413/1997, de 21 de marzo, del Mº de la Presidencia*

B.O.E. 238 4/10/97 *Creación del Registro de Empresas Externas. Resolución de 16 de julio de 1.997, del Consejo de Seguridad Nuclear.*

18.23 CRITERIOS HIGIÉNICOS SANITARIOS PARA PREVENCIÓN Y CONTROL DE LA LEGIONELOSIS B.O.E. 180 28/07/01 *Real Decreto 909/2001 de julio, del Mº de Sanidad y Consumo.*

18.24 REFORMA DEL MARCO NOMINATIVO DE LA PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

B.O.E. 298 13/12/03 *Ley 54/2003, de 12 de diciembre, de la Jefatura de Estado.*

18.25 PLAN GENERAL DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES DE ANDALUCÍA

B.O.J.A. 22 3/02/04 *Decreto 313/2003 de 11 de noviembre, de la Consejería d Empleo y Desarrollo Tecnológico*

**Artículo 19.** TELECOMUNICACIONES.

19.1 INFRAESTRUCTURAS COMUNES EN LOS EDIFICIOS PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACION.

B.O.E. 51 28/02/98 *R.D. Ley 1/1998, de 27 de febrero, Ministerio de Fomento. Deroga la ley 49/1966 23 julio sobre antenas colectivas, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a este R.D.L..*

19.2 REGLAMENTO REGULADOR DE LAS INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACION EN EL INTERIOR DE LOS EDIFICIOS Y LAS ACTIVIDADES DE INSTALACIÓN DE EQUIPOS Y SISTEMAS.

B.O.E. 115 14/05/03 *R.D 401/2003. de 4 de abril, del Ministerio de Ciencia y Tecnología*

19.3 DESARROLLO DEL REGLAMENTO DE I.C.T.

B.O.E. 34 9/02/00 *Resolución de 12 de enero, por el que se hace pública la Instrucción de 12/1/00 de la Secretaría Gral de Comunicación, sobre personal facultativo competente en I.C.T..(Incluye determinaciones sobre la exclusiva competencia en proyectos de I.C.T. de los Ingenieros e Ingenieros Técnicos de Telecomunicaciones, que ya están recogidas en el R.D. 401/2003 y en la OCTE/1296/2003)*

B.O.E. 126 27/05/03 *Orden CTE/1296/2003, de 14 de Mayo*

19.4 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PUNTO DE TERMINACIÓN DE RED DE LA RED TELEFÓNICA CONMUTADA Y LOS REQUISITOS MÍNIMOS DE CONEXIÓN DE LAS INSTALACIONES PRIVADAS DE ABONADO.

B.O.E. 305 22/12/94 *Real Decreto 2304/1994, de 2 de diciembre, del Mº de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.*

19.5 SENTENCIA 15/02/05 DE LA SALA TERCERA DEL TRIBUNAL SUPREMO.

BOE 04/04/05; 04/04/05 *Se anula el inciso "de telecomunicaciones" contenido en los artículos 8.1, 8.2, 9.1 y 14.3 del R.D. 401/2003 de 4 de abril.*

**Artículo 20.** VIDRIOS.

20.1 CONDICIONES TECNICAS PARA EL VIDRIO CRISTAL.

B.O.E. 0 1/03/88 *Real Decreto 168/1988, de 26 de febrero , de Ministerio de Relaciones con las Cortes.*

**Artículo 21.** YESO.

21.1 PLIEGO GENERAL DE CONDICIONES PARA LA RECEPCIÓN DE YESOS Y ESCAYOLAS EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN RY-85.

B.O.E. 138 10/06/85 *Orden de 31 de mayo de 1985, de la Presidencia del Gobierno.*

21.2 YESOS Y ESCAYOLAS PARA LA ANSTRUCCIÓN Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS PREFABRICADOS DE YESOS Y ESCAYOLAS.

B.O.E. 240 7/10/86 *Corrección de errores.*

B.O.E. 156 1/07/83 *Real Decreto 1312/1986, de 25 de abril, del Mº de Industria y Energía.*

**Artículo 22.** - VARIOS: PARARRAYOS.

22.1 REGLAMENTO SOBRE INSTALACIONES NUCLEARES Y RADIOACTIVAS.  
B.O.E. 255 24/10/72 *Decreto 2869/1972, de 21 de julio, del Mº de Industria.*

22.2 PARARRAYOS RADIOACTIVOS.  
B.O.E. 165 11/07/86 *Real Decreto 1428/1986, del 13 de junio del Mº de Industria y Energía.*  
B.O.E 165 11/07/86 *MODIFICACIÓN.*

22.3 DOMINIO RADIO ELÉCTRICO.  
B.O.E 234 29/09/01 *Real Decreto 1066/2001 de 28 de septiembre, del Mº de la Presidencia.*

**Artículo 23.** ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

23.1 L.O.E. (LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN)  
B.O.E. 266 6/11/99 *Ley 38/1999, de 5 de noviembre*  
B.O.E. 313 31/12/02 *Modificación*

### **Artículo 24. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DE SUELOS PROCEDENTES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADOS\***

**\*Todo el artículo, excepto las ordenanzas establecidas para los ámbitos Vega del Jaque, Jaralillos Sector A Las Rocas, Capanes Norte y Ampliación Puerto del Almendro I, queda suspendido por la Resolución de aprobación definitiva del PGOU por la CTOTU el 14 de noviembre de 2018.**

En caso de discordancias entre las ordenanzas establecidas por los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados y las que se establecen en este artículo, prevalecerán las determinaciones establecidas por el instrumento de planeamiento aprobado.

#### **"EL MADROÑAL"**

##### **1. Zona verde pública:**

Condiciones de uso: Como su propio nombre indica el único uso admitido será el público.

Condiciones de volumen: No se permite ningún tipo de edificación, salvo posibles pequeños Quioscos que deberán ser autorizados eventualmente por la Comisión Provincial de Urbanismo.

##### **2. Zona Vial:**

Condiciones de Uso: El uso de dichos viales será solo y exclusive par alas personas pertenecientes a la Comunidad de Propietarios.

Condiciones de Volumen: No se permite ningún tipo de edificación.

##### **3. Zona de chalets unifamiliares aislados:**

**Condiciones de uso:** Se permite únicamente el uso de la vivienda unifamiliar aislada previéndose los restantes usos de vivienda así como cualquier tipo de industria almacenes o públicas.

**Condiciones de volumen: Edificabilidad.-** La edificabilidad máxima permitida sobre cada parcela será de 0,60 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**Ocupación máxima:** No puede sobrepasar el 20% de la superficie de la parcela.

**Altura máxima:** No se puede elevar más de dos plantas, aunque teniendo en cuenta la configuración del terreno y su rasante se puede permitir un semisótano.

Separación a linderos privados: 6 m. como mínimo.

Separación de linderos públicos: 3 m. como mínimo.

Parcela mínima: 2.600 m<sup>2</sup>.

**ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA****RESIDENCIAL UNIFAMILIAR****Uso**

Las parcelas resultantes de la parcelación que se contiene en los estudios de detalle destinadas a Residencial Unifamiliar estarán destinadas a edificación de viviendas unifamiliares en forma de chalets, aislados y de carácter netamente residencial y rodeados de espacios libres de propiedad y uso privado. Las parcelas se destinarán a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

**El Proyecto de edificación** debe respetar, los criterios de respeto al arbolado que los Estudios de Detalle determine así como todas sus disposiciones y ordenanzas particulares.

**Parcelación**

La parcela mínima será de 3.000 m<sup>2</sup>. y ha de existir una distancia mínima entre parcelas de 10,00 m.

**Ocupación**

La proyección vertical de la edificación no será superior al 10% de la superficie de la parcela.

**Altura de edificación**

La altura máxima de la edificación será de 8,00 m, hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será el que resultará en el Estudio de Detalle que se redacte sobre el Sector de Actuación correspondiente con una edificabilidad bruta de 0,0864 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y un tope máximo sobre parcela neta de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Los porches y terrazas cubiertas se contarán como volumen edificado, salvo que solo tengan cerramiento en dos de sus lados que contabilizarán al 50%.

**Alineaciones y separaciones a linderos**

Las alineaciones de las fachadas y separaciones a linderos, serán las que se marquen en el Estudio de Detalle.

**Condiciones estéticas**

La composición de las edificaciones será ajustada a las características topográficas del terreno y suponga una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas deberán mantenerse en buen estado.

**Se podrá** edificar casa de servicio siempre que no se supere el 15% de la edificación total.

#### **Condiciones de las construcciones**

- 1.** No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares la imitación de materiales en las fachadas o de otros materiales que no sean de calidad.
- 2.** El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico.
- 3.** La superficie de la parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el proyecto un tratamiento del suelo ajardinamiento. Este tratamiento deberá recogerse en los Estudios de Detalle que se redacten en los Sectores de Actuación.
- 4.** Los cerramientos podrán ser de malla cinagética o con arbustos siempre que no sobrepasen dos metros, quedando prohibidos los cerramientos opacos de fábrica o mampostería. Solamente se permitirá mampostería o cerramientos opacos en la entrada principal en una longitud no superior a 20,00 metros y altura media de 2,20 metros.

**No se podrán** instalar pistas deportivas, solamente piscinas.

**No se podrán** tener perros en las parcelas.

#### **Condiciones higiénicas**

Serán de aplicación todas las vigentes en la materia. Será permitida la ventilación de aseos, office y cuartos de baño, mediante chimeneas "Shunt" o similar.

#### **Suministro de Agua**

Todas las parcelas se abastecerán, obligatoriamente, de la red general de distribución, quedando prohibido la apertura de pozos dentro de la parcela. La toma hecha con sujeción estricta a las normas que establece la Sociedad suministradora.

Después del punto de toma, y siempre dentro de la parcela, se instalará una arqueta con llave de paso y contados, siendo esta visitable.

No se permitirá en ningún caso, los depósitos de agua vistos, exentos de la edificación ni los aeromotores.

En todo caso está prohibida la utilización del agua con fines comerciales.

#### **Acometidas**

Las acometidas deberán realizarse donde señalen los Servicios Técnicos Municipales, con sujeción estricta a sus indicaciones.

Las acometidas de energía eléctrica cables telefónicos o de cualquier clase, se han de disponer dentro de las parcelas, en zanjas, con arreglo a los reglamentos vigentes. Se prohíbe expresamente realizar instalaciones aéreas dentro del terreno.

**Suministro eléctrico**

La promotora se compromete a suministrar a cada parcela una potencia eléctrica máxima de 25 kw. Si el propietario precisara mayor potencia, será de su cargo el costo de las instalaciones que fuera necesario realizar.

**ZONA VERDE PÚBLICA****Uso**

Jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

Este uso deberá hacerse respetando al máximo la flora y forma, estando terminantemente prohibido:

- Acampadas.
- Hacer fuego, arrojar elementos que pudieran provocar incendios.
- Verter cualquier tipo de despojo.
- Seguir en todo momento las indicaciones preventivas que se instalen.
- Cualquier uso que no sea el propio de la zona.
- Provocar ruidos con motores, altavoces o instrumentos de otro tipo.
- Instalación fija o provisional de iluminaciones.
- Introducir animales.
- Hacer plantaciones sin adaptarse a la relación de plantas del conjunto.

**Edificabilidad**

Ninguna salvo pequeñas cabañas para servicios existentes de la propia zona y torres de vigía contra incendios.

**Protección del paisaje y el medio.**

Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, complementándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes, evitándose cualquier actividad que pudiesen perjudicar su flora y forma.

**PARCELAS DE SERVICIO PRIVADAS****Uso**

En los Estudios de Detalle, se recogerán una serie de parcelas de superficie igual ó inferior a 200 m<sup>2</sup>, y de uso privado, destinadas a dotar de una serie de servicios a las parcelas residenciales: Control, útiles de jardinería, almacén, etc...

El número de parcelas destinadas a este fin, será de una cada 15 destinadas a residencial. Estas parcelas deberán de cumplir las mismas Normas de respeto al arbolado que las Residenciales.

**Parcelación**

Se fija una parcela máxima de 200,00 m<sup>2</sup>,. No se fija parcela mínima.

**Ocupación**

La ocupación máxima permitida en estas parcelas será del 50%

**Altura**

Será de una sola planta o 4,00 m, hasta la cornisa de la cubierta.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**Deberá cumplir también lo expuesto en la Normativa 9.1. Ordenanza 1 de Residencial Unifamiliar en sus artículos: 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35 y 37.**

**SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL****Zona Deportiva****Uso**

Edificaciones propias de servicio de parque deportivo, como vestuarios, áreas duchas, etc...

**Parcelación**

La parcela mínima es de 5.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación**

La proyección de la edificación no será superior al 0,01% de la superficie total de la parcela en uso privado y al 10% en uso público.

**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros hasta la cornisa de la cubierta y el número de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 0,02 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, en uso privado y de 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, en uso público.

**Alineaciones y separaciones de linderos**

Separaciones a calles y linderos de 5,00 metros como mínimo.

**Aparcamientos**

Se ubicará un aparcamiento por cada 30 m<sup>2</sup>, construidos en la zona, ubicados dentro de la misma.

**EQUIPAMIENTO COMERCIAL****Uso**

Exclusivamente edificaciones comerciales y de uso social.

**Parcelación**

La parcela mínima es de 5.000 m2.

**Ocupación**

La proyección vertical de la edificación no será superior al 40% de la superficie total de la parcela.

**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros, hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 3 m3/m2. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del art. 18.

**Alineaciones y separaciones a linderos**

Separaciones a calles y linderos de 5,00 metros como mínimo.

**Aparcamientos**

Se dispondrán los siguientes aparcamientos: 1 aparcamiento por cada 30 m2 construidos de establecimiento comercial.

**Condiciones Higiénicas**

Se ajustarán a las establecidas en las Ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la legislación vigente para este tipo de edificaciones.

**Condiciones estéticas** de las construcciones, suministro de agua, acometidas y suministro eléctrico. Serán de observancia las ya expresadas con anterioridad.

**EQUIPAMIENTO SOCIAL****Uso**

Edificaciones de carácter social cultural. En el privado, se permitirán casa club, restaurantes, cafeterías, salas de diversión, etc..

**Parcelación**

La parcela mínima es de 4.000 m2.

**Ocupación**

La proyección vertical de la edificación no será superior al 35% de la superficie de la parcela, del equipamiento privado y 50% del equipamiento público.

**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros, hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en dominio privado y de 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en dominio público. Mismas consideraciones en realción

**Aparcamientos**

Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela: 1 aparcamiento de 12,50 m<sup>2</sup>. por cada 30 m<sup>2</sup>. construidos de establecimiento social.

**Alineaciones y separaciones a linderos**

Separaciones a calles y linderos de 5,00 metros como mínimo.

**CENTROS DOCENTES****Uso**

Edificaciones para centros docentes para E.G.B. y Preescolar.

**Parcelación**

La parcela mínima es de 5.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación**

La proyección vertical de la edificación no será superior al 30% de la superficie de parcela.

**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros, hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 1,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Art. 18.

**Alineaciones y separaciones a linderos**

La separación a calles y linderos será de 5,00 m.

**Aparcamientos**

Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela: 1 aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup>. Construidos.

**Condiciones higiénicas**

Estéticas de las construcciones, suministro de agua, acometidas y suministro eléctrico: Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

**ZONAS DE SERVIDUMBRE DE SERVICIOS**

Instalaciones de servicios generales de la Urbanización (Transformadores, canalizaciones, etc..).

**ZONA RED VIARIAS Y APARCAMIENTOS**

**Uso:** Publico

Estando prohibido:

- a) Uso de motocicletas
- b) Camiones superiores a 10Tn.
- c) Cualquier tipo de maquinaria superior a 2 tn. Sin previo aviso a la Comunidad.
- d) Tocar el claxon.
- e) Circular a velocidad superior a 40 km/h.

**Edificabilidad:** Ninguna

**ZONA HOTELERA**

Se permitirá el Uso hotelero en el Sector de Actuación SA-A1 y las ordenanzas que deben cumplirse serán las siguientes:

El Estudio de Detalle que se redacte en este Sector de Actuación, contendrá las ordenanzas que debe cumplir la edificación hotelera con las limitaciones siguientes:

**Altura de la edificación:** La altura máxima de la edificación será de 12,00 m, hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de tres.

**Volumen**

El volumen máximo edificable del Sector de Actuación SA-A1 será de 0,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> luego sobre parcela neta, será el que resulte del Estudio de Detalle.

Los porches y terrazas cubiertas por dos lados, contabilizarán el 50%. Las galerías cubiertas no contabilizarán como volumen edificado.

**El resto de las Ordenanzas a cumplir serán las que se marquen en el Estudio de Detalle que se redacte en el Sector de Actuación SA-A1 que estarán en concordancias con las del PGOU en vigor.**

Para el resto de las zonas, serán de aplicación las Ordenanzas expuestas en el Plan Parcial aprobado que no se modifican en concordancia con las del PGOU en vigor.

**ZONAS DE EQUIPAMIENTO PRIVADAS**

En algunos sectores de Actuación se recogen una serie de zonas dedicadas a equipamientos privados. El desarrollo de dichas zonas se hará en el correspondiente Estudio de Detalle que resuelve el sector donde se ubiquen dichas zonas.

Las ordenanzas de aplicación serán las que correspondan al uso a que se dediquen los terrenos: verde, social, deportivo o comercial, y la edificabilidad consumida se le restará la residencial del sector que se esté desarrollando.

## "EL HERROJO"

## 1. Ordenanza 1ª "Zona Residencial Unifamiliar Aislada"

**Usos:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares aisladas en forma de chalets de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y su privado.

Las parcelas se destinarán a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>. Se autorizará la reunión de una o varias parcelas mínimas, así como la división de parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 1.000 m<sup>2</sup>. En todos los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación previa por la Dirección de la Urbanización.

El nº de parcelas y el nº de viviendas asignado a cada subzona en el CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS el cual recordamos a continuación:

UE "La Quinta"		
Subzona	UA ....	90 viviendas
	UA-1 ..	27 viviendas

UE "Herrojo Alto"		
Subzona	UA ....	93 viviendas

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 25% de la parcela. No se permitirán edificaciones secundarias, excepto para garajes (los cuales no estarán dentro del computo de la ocupación máxima) 0 anexos no habitables.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 8 mts. hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable a cada una de las subzonas será el asignado en el Cuadro de Características Urbanísticas de la presente modificación:

UE "La Quinta"		
Subzona	UA ....	0.244 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	UA-1 ..	0.300 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

UE "Herrojo Alto"		
Subzona	UA ....	0.244 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados, ni una plaza de garaje por vivienda si se construye cerrada.

**Alineaciones y separación a linderos:** las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: la mitad de la altura de edificación, mínimo 3 m.
- Separación a linderos privados: la mitad de la altura de edificación, mínimo 3 m.
- Separación a Campo de Golf: 10 m.

La construcción de la plaza de garaje cerrado se puede adosar a lindero público y privado. Se podrán unir edificaciones siempre que exista acuerdo entre colindantes y el mismo este elevado a escritura pública de la cual una copia será facilitada al ayuntamiento a la hora de solicitar la licencia de obra correspondiente.

## 2. Ordenanza 2 "Zona Residencia Viviendas Plurifamiliares"

**Usos:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas plurifamiliares, de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinarán a viviendas plurifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

En general las zonas destinadas a Viviendas Plurifamiliares dentro de la presente Modificación de PGOU se dividen en 9 subzonas (A,B,D,E,G,I, J, K y N) todas ellas dentro de la U.E. "La Quinta".

**Usos Compatibles:** Hotelero y Aparthotel.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 2.000 m<sup>2</sup>. cuando sean viviendas plurifamiliares y de 200 m<sup>2</sup>. cuando sean viviendas unifamiliares adosadas.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 50% de la parcela. Se permitirán edificaciones secundarias, tales como garajes o anexos no habitables.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 10 mts., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de tres salvo en la subzona G que se permitirán casetones de escaleras y torreones vivideros situados por encima de la 3ª planta con una ocupación máxima del 15% de la planta baja.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el asignado en el cuadro de características de la presente Modificación el cual se relaciona a continuación adaptándose en las subzonas "A,B,E eI" al volumen consumido en la realidad ya que se trata de edificaciones existentes:

UE "LA QUINTA"

Subzona:	A	0,765 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	B	0,538 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	D	0,400 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

E	0,465 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
G	0,400 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
I	0,690 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
J	0,400 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
K	0,400 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
N	0,400 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados.

Como podemos observar se han asignado a las promociones existentes (A,B,E e I) el coeficiente consumido realmente y la edificabilidad remanente de la Unidad de Ejecución se ha equidistribuido entre las subzonas pendiente de desarrollar, es por lo cual en las subzonas D,G,J,K,L,N el coef. de edificabilidad es el mismo 0,400 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

**Alineaciones y separación a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: la mitad de la altura de edificación, mínimo 3 m.
- Separación a linderos privados: la mitad de la altura de edificación, mínimo 3 m.
- Separación a Campo de Golf: 10 m.

### 3. Ordenanza 3ª "Reserva de Equipamientos, Hotelera" RH

Esta ordenanza será idéntica a la creada en la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Benahavís, Equipamiento Hotelero en el Herrojo. Aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo dependiente de la Junta de Andalucía.

**Usos:** El uso exclusivo en el Hotelero y Aparthotel.

Se consideran como usos compatibles el de restauración, aparcamientos, áreas libres, usos de reuniones, congresos y convenciones.

**Parcelación:** La parcela mínima edificable es de 5.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, no será superior al 40% de la parcela.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 4 plantas (Planta baja + 3) o 13 metros. No se admite por encima de esta altura ninguna otra construcción que no sea la propia de las instalaciones del edificio, tales como caja de escaleras, casetones de ascensores, etc.

**Volumen:** La edificabilidad neta de la parcela es de 1,10 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

**Alineaciones y separación a linderos:** La separación mínima a linderos privados será de 5 mts. Pudiéndose adosar previo acuerdo notarial entre las partes. Se permitirá adosar la edificación a linderos Públicos.

**4. Ordenanza 4ª "Reserva de Equipamientos Deportivo" RD**

**Uso:** Como Uso principal el de Campo de golf, así como las edificaciones propias de servicio de Instalaciones deportivas y en particular las del Campo de Golf, como vestuarios áreas de duchas, etc, incluso naves de mantenimiento y casetas vinculadas al mantenimiento del Campo de Golf. En el resto de la parcela podrán ubicarse el Campo de Golf en sí, pistas deportivas y piscinas.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.000 m2.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 0.5% de la zona destinada a Equipamiento Deportivo Privado. Siendo por lo tanto de 1000 m2.

Si la superficie total destinada a Equipamiento Deportivo Privado se parcelará la ocupación máxima de cada una de las parcelas resultantes sería del 0.5% de la superficie de cada una de ellas.

**Altura Máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6 m, hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** el volumen máximo edificable será 0,005 m2./m2. Por lo que la edificabilidad máxima en los 194.306 m2. De zona destinada a Equipamiento Deportivo Privado sería por lo tanto 1000 m2.t.

Si la superficie total destinada a Equipamiento Deportivo Privado se parcelara el volumen máximo de cada una de las parcelas resultantes sería del 0.005 m2.t./m2.s, de la superficie de cada una de ellas.

**Alineaciones y Separación a Linderos:** Separaciones a calles y linderos de 6 m.

**5. Ordenanza 5ª "Reserva de Equipamientos, Comercial" RC**

**Uso:** Exclusivamente edificaciones comerciales, oficinas compraventas al por menor, gestión, seguros, hotelero, sala de espectáculo, sala de reuniones, restaurantes, bares, recreativo y temático, oficinas y agencias de ventas, despachos profesionales, etc.

**Parcelación:** la parcela mínima es de 500 m2.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 60% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6 m. hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el indicado en la ficha de características urbanísticas las cuales recordamos a continuación:

RC 0.400 m2./m2.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Separaciones a linderos públicos 4 mts., separación a linderos privados 3 mts.

**6. Ordenanza 6ª "Reserva de Equipamientos, Social" RS**

**Uso:** Exclusivamente edificaciones de Uso Social como la Casa Club, o Club Social del Campo de golf, así como sus instalaciones operacionales como pueden ser oficinas diversas.

Se considera como uso compatible el Comercial.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

**Altura máxima:** la altura máxima de la edificación será de 7 m, hasta la cornisa de la cubierta y número máximo de plantas será de dos, permitiéndose casetones de escaleras y torreones vivideros con una ocupación máxima del 15% de la planta baja.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el indicado en la ficha de características urbanísticas.

RS 0.530 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** La separaciones a linderos tanto públicos como privados será de la mitad de la altura de edificación con un mínimo de 3 metros, siendo la separación mínima a las zonas de Reserva de Equipamiento Deportivo (Campo de Golf) de 5 metros.

#### **7. Ordenanza 7ª "Áreas Libres" AL**

**Uso:** Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales, Campo de Golf, jardines privativos de las diferentes promociones, así como instalaciones deportivas al aire libre.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos y fuentes para servicio de la propia zona.

**Protección del paisaje:** se procurará la conservación de la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizará la tala de arboles en la zona de Cesión Obligatoria al Ayuntamiento.

#### **8. Ordenanza 8ª "Sistema Local de Equipamientos Deportivos" SLE**

La componen dos parcelas grafiadas con la nomenclatura SLE con una superficie total de 32.552 m<sup>2</sup>.

**Uso:** Edificaciones propias de servicio de parque deportivo, como vestuarios, áreas de duchas, etc. En el resto de la parcela podrán ubicarse pistas deportivas piscinas, etc. Edificaciones para temas sociales y culturales.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 15% de la parcela destinada a Sistema Local de Equipamiento (Deportivo) la cual tiene una superficie total de 32.552 m<sup>2</sup>.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 4 m. hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de una.

**Volumen:** el volumen máximo edificable será 0.15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Alineaciones y Separación a Linderos:** Separaciones a calle y linderos de 4 m.

**"TORRE ESTERÍL"****1. ORDENANZA 1ª.- ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

**Uso:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, de carácter netamente residencial y rodeados de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinarán a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

Se permiten, tan solo, los animales domésticos destinados a ganadería.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>. Se autorizará la reunión de una o varias parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 1.000 m<sup>2</sup>. En todos los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación previa por la Dirección de la Urbanización. El número máximo de viviendas a construir en esta zona es de 145 viviendas.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para vivienda, no será superior al 15% de la parcela. No se permitirán edificaciones secundarias, excepto para garajes o anexos no habitables.

**Alturas de edificación:** la altura máxima de la edificación será de 6,00 m, hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 0,25 m<sup>2</sup>T/m<sup>2</sup>.s.

En este conjunto de volumen se incluirá la totalidad del construido sobre la superficie de rasante.

**Alineaciones y separación a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de la parcela. Únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a lindero público > 4,00 mts.
- Separación a lindero privado > 3,00 mts. (salvo la construcción en pareado).

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrá tener altura superior a 2,50 mts.
- 3.- La parte baja, o zócalo de obra de fábrica maciza, tendrá una altura máxima de 0,60 mts.
- 4.- El resto, hasta una altura máxima total de los 2,50 m. estará constituido por elementos diáfanos, como verjas, celosías o setos vivos.

5.- El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.

**Condiciones estéticas:** La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajuste a las características topográficas del terreno, ambiente y época del Proyecto y suponga una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas deberán mantenerse en buen estado.

**Condiciones de la construcción:**

- 1.- No se permitirá, ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.
- 2.- Si en el caso de chalet pareados, quedarán medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.
- 3.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuará en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.
- 4.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a).- Ajardinada totalmente.
- b).- Arbolado con suelo de tierra.
- c).- Con pavimento accesible a vehículos, indicando su tratamiento.
- d).- Con pavimentación accesible a peatones, indicando su tratamiento. (enlosado, ladrillo o sardinel, cemento ruleteado, etc).
- e).- Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f).- Láminas de agua, piscina, escalinatas, etc.

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres deberán contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

**Pistas Deportivas:** Según la superficie de las parcelas podrán instalarse canchas y piscinas que no exijan locales cubiertos.

**Condiciones higiénicas:** Serán de aplicación todas las vigentes en la materia. Será permitida la ventilación de aseos, office y cuartos de baño, mediante chimeneas "Shunt" o similar.

**Suministro de agua:** Todas las parcelas se abastecerán, obligatoriamente, de la red general de distribución de la urbanización, quedando prohibido la apertura de pozos dentro de la parcela.

La toma será hecha con sujeción estricta a las normas que establezca la Promotora.

Después del punto de toda, y siempre dentro de la parcela, se instalará una arqueta con llave de paso y contador, siendo esta visitable.

No se permitirán, en ningún caso, los depósitos de agua vistos, exentos de la edificación, ni los aeromotores.

En todo caso está prohibida la utilización de agua con fines comerciales.

**Acometidas:** Las acometidas deberán realizarse donde señalen los Servicios Técnicos de la Promotora, y con sujeción estricta a sus indicaciones.

La acometida de energía eléctrica, cables telefónicos o de cualquier clase, se han de disponer dentro de las parcelas, en zanjas, con arreglo a los reglamentos vigentes. Se prohíbe expresamente realizar instalaciones aéreas dentro del terreno.

**Suministro eléctrico:** La promotora se compromete a suministrar a cada parcela una potencia eléctrica máxima de 15.000 vatios/vivienda. Si el propietario precisara mayor potencia, tomará, a su cargo, el costo de las instalaciones que fuera necesario realizar.

**Control de Proyecto:** La propiedad de cada parcela se obliga a presentar a la Promotora o comunidad de Propietarios, para su aprobación, el Proyecto de las construcciones a realizar en la misma sin cuyo requisito no se le autorizará a iniciar tal construcción.

## **2. ORDENANZA 2ª ZONA RESIDENCIAL DE NÚCLEO**

El desarrollo de esta tipología estará sujeta, con carácter obligatorio a uno de los siguientes apartados:

1).- Redacción de Estudio de Detalle, previo a los proyectos de edificación, al objeto de ordenar volúmenes o alineaciones y rasantes, sobre los polígonos o manzanas completas indicadas en el plano de zonificación.

2).- Condicionar el desarrollo de la edificación a un proyecto único sobre la totalidad del polígono o manzana en cuestión.

**Uso:** Viviendas en bloques de apartamentos pudiéndose llevar a efectos la ubicación de viviendas agrupadas formando el clásico pueblo andaluz, o bungalows. El uso será residencial, hotelero comercial y de equipamiento.

**Parcelación:** La actuación mínima permitida será de 5.000 m<sup>2</sup>.s. El número máximo de viviendas a construir en esta zona es de 720 viviendas. La densidad suelo/vivienda será de 200 m<sup>2</sup>.s./vivienda.

**Ocupación:** La superficie máxima ocupada en planta, en cada parcela, no será superior al 40% de la misma.

**Altura de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 9,00 mts. hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de tres.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 0,60 m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s.

**Ordenación, alineaciones y separaciones a linderos:** Los edificios podrán agruparse libremente en adaptación al terreno, ya en viviendas adosada, escalonadas, pequeños bloques etc..., manteniendo distancia mínima a linderos de 5 m. y entre edificios una separación de la semisuma de las alturas.

**Aparcamientos:** Una plaza por vivienda, dentro de la parcela.

**Cercados:** Regirán las mismas normas expresadas anteriormente (Cercados).

**Condiciones estéticas:** Regirán las mismas normas expresadas anteriormente.

**Condiciones de la construcción:** Regirán las mismas condiciones expresadas anteriormente.

**Pistas deportivas:** Regirán las mismas condiciones expresadas anteriormente.

**Condiciones higiénicas:** Regirán las mismas condiciones expresadas anteriormente.

**Suministro de agua:** Regirán las mismas condiciones expresadas anteriormente (8.000 wátios/vivienda).

**Acometidas:** Regirán las mismas condiciones expresadas anteriormente.

**Suministro eléctrico:** Regirán las mismas condiciones expresadas anteriormente.

### **3. ORDENANZA 3ª ZONA HOTELERA.**

El desarrollo de esta tipología estará sujeto, con carácter obligatorio a uno de los siguientes apartados:

1).- Redacción de Estudio de Detalle, previo a los proyectos de edificación, al objeto de ordenar volúmenes o alineaciones y rasantes, sobre los polígonos o manzanas completas indicados en el plano de zonificación.

2).- Condicionar el desarrollo de la edificación a un proyecto único sobre la totalidad del polígono o manzana en cuestión.

**Uso:** Edificaciones propias para restaurantes, hoteles, apartamentos en régimen de hostelería aparthotel, etc...

**Parcelación:** La parcelación mínima será de 5.000 m2.s.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

**Alturas de la edificación:** La altura máxima de la edificación será de 10 m. hasta la cornisa de la cubierta y el nº máximo de plantas será de tres.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 1,00 m<sup>2</sup>.t./m<sup>3</sup>s.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** La separación mínima a calles y linderos será de 5,00 m.; y entre edificios una separación de la semisuma de las alturas.

**Cerramientos:** No quedan autorizados bajo ningún concepto.

**Condiciones estéticas:** Regirán las mismas condiciones expresadas anteriormente.

**Condiciones de las construcciones:** Regirán las mismas condiciones expresadas anteriormente.

**Condiciones higiénicas:** Regirán las mismas condiciones expresadas anteriormente.

**Suministro de agua:** Regirán las mismas condiciones expresadas anteriormente.

**Acometidas:** Regirán las mismas condiciones expresadas anteriormente.

**Suministro eléctrico:** La Promotora se compromete a suministrar una potencia eléctrica máxima de 2.140 kwatios. Si el propietario precisase mayor potencia, tomará a su cargo el costo de las instalaciones que fuera necesario realizar.

**Control de Proyectos:** Regirán las mismas condiciones expresadas anteriormente.

#### **4. ORDENANZA 4ª ZONA VERDE DEPORTIVA PRIVADA**

**Uso:** Instalaciones para la práctica del deporte en cualquiera de sus modalidades, y actividades complementarias en régimen de sociedad deportiva. Se permite edificaciones para usos deportivos, social, espectáculos, cultural, hostelería, oficinas e industria artesanal, y en general actividades complementarias de la zona verde deportiva.

**Parcelación:** La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>.s.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 3% de la parcela.

**Altura máxima:** La máxima de la edificación será de 6,00 m., hasta la cornisa de la cubierta y el nº máximo de planta será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 0,04 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Separación a calles y linderos de 5,00 m. Separación entre edificaciones, la semisuma de las alturas.

**Aparcamiento:** Se dispondrá como mínimo un aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup>. construidos ubicados en el interior de la parcela.

**Cerramientos:** No quedan autorizados bajo ningún concepto.

**Condiciones higiénicas:** Se ajustarán a las establecidas en las Ordenanzas Generales de la Edificación, así como todas aquellas previstas en la legislación vigente para este tipo de edificaciones.

**Condiciones estéticas de las construcciones, suministro de agua, acometidas y suministro eléctrico:** serán de observación las ya expresadas con anterioridad.

#### **5. ORDENANZA 5ª ZONA VERDE PÚBLICA**

**Usos:** Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos, sendas, de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos para servicios de la propia zona y que deberán ser autorizados eventualmente por la Comisión Provincial de Urbanismo.

**Protección de paisajes:** Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizará la tal de árboles.

#### **6. ORDENANZA 6ª SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.**

##### **PARQUE DEPORTIVO:**

**Uso:** Edificaciones propias de servicios de parque deportivo, como vestuarios, áreas de duchas etc. En el resto de la parcela podrán ubicarse pistas deportivas.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 10.000 m<sup>2</sup>.s.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 10% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6,00 m. hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de planta será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 0,16 m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Separaciones a calles y linderos de 5,00 m. Separación entre edificaciones, la semisuma de las alturas.

**Aparcamientos:** Se ubicará un aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup>. Construidos en la zona, ubicados dentro de la misma.

**Cerramientos, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas, suministro eléctricos:** Se observarán normas análogas a los casos anteriores.

**EQUIPAMIENTO COMERCIAL**

**Uso:** Exclusivamente edificaciones comerciales y de uso social.

**Parcelación:** la parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>.s.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 65% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6,00 m, hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** el volumen máximo edificable será 1,00 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** separaciones a calles y linderos de 3,00 m. Separación entre edificaciones, la semisuma de las alturas.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos: 1 aparcamiento por cada 80 m<sup>2</sup>. Construidos de establecimiento comercial. Al menos 51 de estos aparcamientos deberán ser interiores a la parcela.

**Cerramientos:** No quedan autorizados bajo ningún concepto.

**Condiciones higiénicas:** Se ajustarán a las establecidas en las Ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la legislación vigente para este tipo de edificaciones.

**Condiciones estéticas de las construcciones, suministro de agua, acometidas y suministro eléctrico:** serán de observancia las ya expresadas con anterioridad.

**EQUIPAMIENTO SOCIAL**

**Uso:** Edificaciones para temas sociales y culturales.

**Parcelación:** la parcela mínima es de 3.460 m<sup>2</sup>.s.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 60% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6,00 m, hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 1,00 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas anteriormente descritas.

**Aparcamientos:** Se dispondrá de los siguientes aparcamientos: 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. Construidos de establecimiento social. Al menos 25 aparcamientos se ubicarán interiores a la parcela.

**Cerramientos, condiciones higiénicas, estéticas de las construcciones, suministro de agua, acometidas y suministro eléctrico:** Serán de observancia las ya expresadas anteriormente.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Separaciones a calles y linderos 3,00 m. Separaciones entre edificaciones, la semisuma de las alturas.

### 7. ORDENANZA 7ª CENTROS DOCENTES

**Uso:** Edificaciones para centros docente de Preescolar y E.G.B.

**Parcelación:** La parcelación mínima es de 12.000 m2.s.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 22% de la parcela.

**Altura máxima:** la altura máxima de la edificación será de 6 m. hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 0,33 m2.t./m2.s. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porche y terrazas anteriormente descritas.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Las separaciones a calles y linderos serán de 5 m. La separación entre edificaciones será la semisuma de las alturas.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela: un aparcamiento por cada 75 m2. Construidos.

**Cerramientos:** Se observarán las mismas normas anteriormente descritas.

**Condiciones higiénicas, estéticas de las construcciones, suministro de agua, acometidas y suministro eléctrico:** Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

### 8. ORDENANZA 8ª ZONA DE SERVIDUMBRE DE SERVICIOS

**Uso:** Privado.

**Edificabilidad:** Ninguna, salvo la ubicación de instalaciones al servicio de la urbanización tales como depósitos de agua, transformadores, etc.

### 9. ORDENANZA 9ª ZONA RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

**Uso:** Público.

**Edificabilidad:** Ninguna.

### "CAMINO DEL HIGUERAL"

#### 1.- ZONAS VERDES

En las zonas verdes públicas, su uso será público y no se permitirá edificación alguna, salvo pequeño kiosco, que deberán ser autorizados por la entidad responsable de la Urbanización y la Comisión Provincial de Urbanismo.

#### 2.- VIALES

La totalidad de los viales y sus Acerados pasarán en su día a ser de dominio público. Las sendas de peatones, si las hubiese, serán de dominio común.

#### 3.- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Corresponde a la totalidad de las parcelas y no se podrá construir nada más que una vivienda por parcela.

<b>Edificabilidad:</b>	0,60 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .
<b>Ocupación del terreno:</b>	15%
<b>Parcela mínima de nueva creación:</b>	1.000 m <sup>2</sup> .
<b>Separación a linderos:</b>	Linderos calle: 3,00 mínimo medianeros: 3,00 mínimo.

**Altura:** 2 plantas sobre el nivel del terreno, siempre que la superficie edificada en planta alta no rebase el 75% de la superficie edificada en planta baja. Se podrá edificar en plantas escalonadas para adaptarse a la topografía del terreno.

**Construcciones auxiliares:** Se permiten patios adosados a los linderos medianeros en una longitud máxima del 30% de estos y con una altura máxima de cerramiento de 2,10 m. También se permiten pérgolas con la misma longitud máxima. Estas construcciones deberán separarse de la alineación oficial de la calle a una distancia mínima de 3 m. a no ser que se construyan aprovechando los desniveles del terreno.

**Garajes:** Se permiten los garajes particulares que podrán construirse adosadas a los linderos con una profundidad no superior a 7,00 m. y una altura no superior a 3,00 m.

**Usos permitidos:** Solo se permite el uso de vivienda unifamiliar aislada.

**"EL PARAÍSO A"**

**Zona de viviendas colectivas:** Se desarrollarán sobre las parcelas denominadas A, B y E, con una superficie total de 76.423 m<sup>2</sup>.

**Zona hotelera:** Se reservado la parcela denominada H con un superficie de 32.300 m<sup>2</sup>.

**ORDENANZA DE EDIFICACIÓN****Ordenanzas generales de construcción en todas las zonas:**

**Cerramiento de parcelas:** En el presente P.P.O. se ha previsto que el cerramiento tenga una altura máxima de 2 m. en cuanto el sistema a emplear podrá ser disponiendo setos, transparentes, hincos de hormigón prefabricado, o bien murete de 1 m. de altura ejecutado con fabrica de ladrillo revocado y el resto hasta la altura de 2 m. con piezas de hormigón o cerámica tipo celosía.

**Estilo Arquitectónico:** De forma predominante el estilo de las construcciones deberá ser el propio de la región andaluza mediterránea, si bien cualquier otro estilo podrá ser aceptado una vez examinado el proyecto por los servicios técnicos de la urbanización.

**Ordenanzas particulares de cada zona:****Zona viviendas unifamiliares aisladas:**

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| - Parcela mínima           | 1.000 m <sup>2</sup> .                 |
| - Índice de edificabilidad | 0,800 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> . |
| - Ocupación máxima         | 25%                                    |
| - Altura máxima            | 2 plantas (7 metros)                   |
| - Separación a linderos    | 0,75 H (mínimo 3 metros)               |
| - Uso permitido            | Vvda unifamiliar aislada.              |
| - Aparcamientos            | mínimo 1 por vivienda.                 |

**Zona viviendas concentradas: Zona Llana parcelas C y G**

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| - Parcela mínima           | 1.000 m <sup>2</sup> .                 |
| - Índice de edificabilidad | 0,200 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> . |
| - Ocupación máxima         | 25%                                    |
| - Altura máxima            | 3 plantas (10 metros)                  |
| - Separación a linderos    | 0,75 H (mínimo 3 metros)               |

**"EL PARAÍSO B"****ZONA RESIDENCIAL MIXTA N-5****DEFINICIÓN**

Estará compuesta por edificaciones unifamiliares aisladas o adosadas.

**CONDICIONES DEL SOLAR**

Superficie mínima de solar 250 m<sup>2</sup>.

**CONDICIONES DE USO**

El único uso permitido será el residencial.

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

1.- La separación mínima a linderos públicos será de 3 m. y a lindero privado de 2 m. Las edificaciones podrán adosarse a linderos privados previo compromiso entre los propietarios colindantes.

2.- El índice de edificabilidad será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. y la ocupación máxima del solar será del 40%.

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

El número máximo de plantas será de dos, con una altura máxima de 7 metros.

**"BEL-AIR"****Zona de Apartamentos 3**

Ocupación máxima permitida	50%
Volumen máximo edificable	3,000 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .
Altura máxima permitida	3 plantas
Distancia a linderos:	
-Privados o públicos	0,75 de H.
-Entre edificaciones	1 ½ de H.
Parcela mínima	4.000 m <sup>2</sup> .
Aparcamiento dentro de la zona:	Mínimo de un aparcamiento cubierto por cada cinco plazas.

**Zona Hotelera**

Ocupación máxima permitida	20%
Volumen máximo edificable	3,000 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .
Altura máxima permitida	5 plantas
Distancia a linderos:	
-Privados o públicos	0,75 de H.
-Entre edificaciones	1 ½ de H.
Parcela mínima	La totalidad de la zona
Aparcamiento dentro de la zona:	Mínimo de una plaza cubierta por cada cinco plazas hotelera.

**“LA PACHECA OESTE”****Octava parte: Zona Comercial C-1:***Artículo 301.10.- Definición*

Estará constituido por edificaciones aisladas o agrupadas.

*Artículo 301.11.- Condiciones del Solar.*

Parcela mínima: 1.000 m2.s.

*Artículo 301.12.- Condiciones de Uso.*

El único uso permitido será el terciario, destinado a comercial y oficinas.

Como uno compatible se admite el hotelero.

*Artículo 301.13.- Condiciones de la Edificación.*

Altura máxima de la edificación 7 metros.

Separación mínima de la edificación a lindero público 5 metros.

Separación mínima de la edificación a lindero privado 3 m.

Ocupación máxima de la edificación 40%

Edificabilidad máxima 0,40 m2./m2.

**Tercera parte: Zona Residencial Mixta N-3***Artículo 288.-Definición*

1.- Se entiende por Zona Residencial Mixta aquella que está configurada por edificaciones unifamiliares aisladas y adosadas.

*Artículo 289.-Condiciones de solar.*

1.- Se considera solar edificable el que tenga una superficie mínima de 150 m2.

*Artículo 290.-Condiciones de Uso.*

El único permitido es el residencial con la siguiente compatibilidad:

1.- Uso comercial: Se desarrollarán en locales comerciales independientes y se localizará únicamente en planta baja. El uso de hostelería podrá localizarse en planta baja y primera.

2.- Uso de oficinas: Este uso, tanto el destinado a actividades administrativas, como oficinas privadas o despachos profesionales, podrán localizarse en cualquier situación de la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

3.- Uso recreativo: Estará localizado únicamente en planta baja y se desarrollará en locales comerciales independientes.

4.- uso hotelero.

5.- Se mantendrán como usos incompatibles los no incluidos en los apartados anteriores, y en especial los usos destinados a usos industriales, con excepción del uso industrial de 1ª categoría.

*Artículo 291.- Condiciones de Edificación*

- 1.- La separación mínima a linderos públicos será de 3 m. y al lindero privado será de 2 m. Las edificaciones podrán adosarse a linderos privados previo compromiso entre los propietarios colindantes.
- 2.- el índice de edificabilidad será de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. y la ocupación máxima del solar será del 60%.

*Artículo 292.-Altura de la Edificación*

- 1.- La altura máxima permitida será de 2 plantas con una altura máxima de 7 m.

**"LA PACHECA ESTE-SUR"****Segunda Parte: ensanche y expansión del casco N-2 (N-2a-N2b)***Artículo 278.- Definición*

1.- Se entiende por ensanche y expansión del casco el conjunto de edificaciones formadas por viviendas agrupadas o bloques desarrollados sobre las laderas y que configuran el área o áreas de crecimiento adosadas o próximas al núcleo urbano tradicional.

*Artículo 279.- Condiciones de Solar.*

1.- Se considera solar edificable el que cumple con las siguientes condiciones:

Superficie mínima edificable en planta 100 m<sup>2</sup>.  
Longitud mínima de fachada 6 m.  
Fondo mínimo 8 m.  
Diámetro del círculo inscrito 5 m.  
Fondo máximo de parcela 16 m.

2.- Se entiende por superficie edificable aquella que no forma parte total o parcialmente de vías públicas, espacios libres o zonas de reserva y que estén dentro de las alineaciones.

*Artículo 280.- Condiciones de Salubridad e Higiene*

1.- No se permitirán viviendas que no sean exteriores.

2.- Se entiende por vivienda exterior aquella que tenga una fachada de al menos 4 m, a un espacio público (calle, plaza o área libre).

*Artículo 281.- Condiciones de uso.*

1.- El uso dominante será el residencial, y los usos complementarios serán:

2.- Los usos complementarios son aquellos que reúnen características propias del uso terciario.

*Artículo 282.- Uso terciario*

1.- Uso comercial: Se desarrollarán en locales comerciales independientes y se localizará únicamente en planta baja. El uso de hostelería podrá localizarse en planta baja y primera.

2.- Uso de oficina: Este uso, tanto el destinado a actividades administrativas, como oficinas privadas o despachos profesionales, podrán localizarse en cualquier situación de la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto con el uso residencial.

3.- Uso recreativo: Estará localizado únicamente en planta baja y se desarrollará en locales comerciales independientes.

4.- Uso hotelero.

*Artículo 283.- Usos Incompatibles*

1.- Se mantendrán como usos incompatibles los no incluidos en los apartados anteriores, y en especial los usos destinados a usos industriales, con excepción del uso industrial de 1ª categoría.

*Artículo 284.- Condiciones de Edificación*

1.- Las alineaciones a la vía pública fijados en los planos de determinaciones de planeamiento son obligatorias lo que quiere decir que la edificación debe ceñirse a ellas en su totalidad, no permitiéndose ningún tipo de saliente de la edificación.

2.- La profundidad máxima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

- a) En planta de viviendas el fondo máximo será de 16 m.
  - b) En planta baja en caso de dedicarse a un uso distinto del de la vivienda, la profundidad máxima será de 20 m.
- 3.- El fondo edificable, solo podrá ser medido desde la alineación de calle en caso de ser solar de frente, o en dos calles de ser solar de esquina.

*Artículo 285.- Altura de la Edificación*

1.- N-2a. Ensanche. La altura máxima de la edificación será de 9,50 m (Pb+2) desde la cota de la acera hasta la cara inferior del forjado de la última planta, medido en el punto medio de la fachada.

2.- N-2b. Ensanche en ladera. En los solares con alineación a dos calles paralelas situadas a distinta cota, se mantendrá la altura máxima de 9.50 m. en la alineación inferior y 6,20 m, en la superior, permitiéndose un retranqueo de volúmenes en las zonas intermedias de forma que la sección de la envolvente del volumen edificado se procure mantener paralelo a la topografía natural.

*Artículo 286.- Condiciones Arquitectónicas*

1.- La composición arquitectónica será libre aunque deberá procurarse que los edificios concuerden lo más posible unos con otros a fin de conseguir una imagen urbana lo más armónica posible.

2.- los materiales en fachada serán los tradicionales quedando los edificios pintados en color blanco o con los colores tradicionales de la cal. Los acabados finales serán lisos y quedan prohibidos los zócalos en fachada con cambio de material, especialmente se prohíbe el uso de azulejos en toda la fachada.

3.- Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos y estar diseñados según el uso tradicional.

4.- A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas. Estos tendrán un vuelo máximo de 0,40 m.

5.- Las Jambas de los portales y huecos como salientes decorativos y toldos cumplirán las condiciones especificadas en la zona de casco.

*Artículo 287.- Cubiertas*

1.- Las cubiertas podrán ser de teja árabe o terrazos pudiéndose combinar.

2.- En las cubiertas en terraza el antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada y tendrá como máximo 1 m de altura.

**"AMPLIACIÓN DEL PARAÍSO"****Tercera parte: Zona Residencia Mixta N-3***Artículo 288.- Definición*

1.- Se entiende por Zona Residencial Mixta aquella que está configurada por edificaciones unifamiliares aisladas y adosadas.

*Artículo 289.- Condiciones de solar*

1.- Se considera solar edificable el que tenga una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup>.

*Artículo 290.- Condiciones de Uso.*

El único permitido es el residencial con la siguiente compatibilidad:

1.- Uso comercial: Se desarrollarán en locales comerciales independientes y se localizará únicamente en planta baja. El uso de hostelería podrá localizarse en planta baja y primera.

2.- Uso de oficinas: Este uso, tanto el destinado a actividades administrativas, como oficinas privadas o despachos profesionales, podrán localizarse en cualquier situación de la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

3.- Uso recreativo: Estará localizado únicamente en planta baja y se desarrollará en locales comerciales independientes.

4.- Uso hotelero.

5.- Se mantendrán como usos incompatibles los no incluidos en los apartados anteriores, y en especial los usos destinados a usos industriales, con excepción del uso industrial de 1ª categoría.

*Artículo 291.- Condiciones de edificación*

1.- La separación mínima a linderos públicos será de 3 m. y a lindero privado será de 2 m. Las edificaciones podrán adosarse a linderos privados previo compromiso entre los propietarios colindantes.

2.- El índice de edificabilidad será de 0,75 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>. Y la ocupación máxima del solar será del 60%.

*Artículo 292.- Altura de la edificación*

1.- La altura máxima permitida será de 2 plantas, con una altura máxima de 7 m.

**"AMPLIACIÓN EL HERROJO I"****Zona Residencial Mixta N.3****Definición**

1.- Se entiende por Zona Residencial Mixta aquella que está configurada por edificaciones unifamiliares aisladas y adosadas.

**Condiciones de solar**

1.- Se considera solar edificable el que tenga una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de uso**

1.- El único permitido es el residencial con la siguiente compatibilidad.

2.- Uso comercial: Se desarrollarán en locales comerciales independientes y se localizará únicamente en planta baja. El uso de hostelería podrá localizarse en planta baja y primera.

3.- Uso de oficinas: Este uso, tanto el destinado a actividades administrativas, como oficinas privadas o despachos profesionales, podrán localizarse en cualquier situación de la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

4.- Uso recreativo: Estará localizado únicamente en planta baja y se desarrollará en locales comerciales independientes.

5.- Uso hotelero.

6.- Se mantendrán como usos incompatibles los no incluidos en los apartados anteriores, y en especial los usos destinados a usos industriales, con excepción del uso industrial de 1ª categoría.

**Artículo 291.- Condiciones de Edificación**

1.- La separación mínima a linderos públicos será de 3 m. y al lindero privado será de 2 m. Las edificaciones podrán adosarse a linderos privados previo compromiso entre los propietarios colindantes.

2.- El índice de edificabilidad será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la ocupación máxima del solar será del 60%.

**Artículo 292.- Altura de la edificación**

1.- La altura máxima permitida será de 2 plantas, con una altura máxima de 7 m.

**"GUADAIZA A"****Viviendas unifamiliares Aisladas:**

Edificabilidad	0,21 m2./m2.
Ocupación	30%
Separación a linderos públicos y privados	3 mts.
Altura máxima	7 mts.
Parcela mínima	500 m2.

Estas viviendas unifamiliares, se pueden agrupar dos a dos, siempre que exista acuerdo sobre la medianería.

**Viviendas Adosadas Unifamiliares:** Para poder desarrollar un conjunto de viviendas adosadas unifamiliares, la parcela mínima será de 3.000 m2.

Edificabilidad	0,21 m2/m2.
Ocupación	25%
Separación a linderos públicos y privados	3 mts.
Altura máxima	7 mts.
Parcela mínima	3.000 m2.

**"GUADAIZA B"****Zona Residencial Unifamiliar Aislada****Usos:**

Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares aisladas en forma de chalets, de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinarán a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, agrícolas, ganaderas y publicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios. Uso Compatible: el de Despachos profesionales y Oficinas técnicas.

**Parcelación:**

La parcela mínima es de 700 m<sup>2</sup>. Se autorizará la reunión de una o varias parcelas mínimas, así como la división de parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 700 m<sup>2</sup>. En todos los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación previa por la Dirección de la Urbanización y no podrá sobrepasar el nº final de parcelas el nº máximo de viviendas contempladas en la ficha del vigente PGOU.

El nº de parcelas y el nº de viviendas asignado a cada subzona en el cuadro del plano de zonificación, el cual recordamos a continuación:

Subzona:	UE-1	1 vivienda
	UE-2	2 vivienda
	UE-3	3 vivienda
	UE-4	2 vivienda
	UE-5	1 vivienda
	UE-6	1 vivienda
	UE-7	1 vivienda
	UE-8	4 vivienda

**Ocupación:**

La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 25% de la parcela. No se permitirán edificaciones secundarias, excepto para garajes (los cuales no entraran dentro del computo de la ocupación máxima) o anexos no habitables.

**Alturas de edificación:**

La altura máxima de la edificación será de 8 mts., hasta la cara superior de la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Alturas de Cubiertas:**

Para evitar los problemas de altura de cubierta a partir de los 8 metros de edificación de la cara superior de la misma. La cubierta independientemente de su tipología, no podrá sobrepasar los 2 mt. de altura, por lo tanto la edificación en su totalidad no podrá sobrepasar de los (8+2) 10 metros totales de altura (cubierta incluida) desde el nivel de rasante de la parcela.

#### Rasantes de edificación:

Al igual que en el punto anterior y para evitar interpretaciones de la rasante de cada parcela desde donde se parte para determinar la altura máxima de edificación en las mismas, hemos optado por incluir en este Estudio de detalle de un plano de Rasantes, el cual determina en cada una de las parcelas edificables, cual es la RASANTE (expresada por un nivel de cota) desde donde tenemos que partir para la medición de las alturas máximas edificables. Es decir el nivel de cota de cada una de las parcelas referenciado a un punto existente e inamovible (normalmente situado en un vértice de la parcela) desde el cual podremos edificar nuestra vivienda en consonancia con las limitaciones establecidas en los dos apartados anteriores.

A continuación relacionamos dichas rasantes:

Nº Parcela	Rasante
1	+53,00
2	+47,00
3	+47,00
4	+43,00
5	+43,00
6	+43,00
7	+38,00
8	+39,00
9	+39,00
10	+39,00
11	+38,00
12	+36,50
13	+36,50
14	+36,50
15	+37,50

#### Volumen:

El volumen máximo edificable a cada una de las subzonas será el asignado en el cuadro del plano de Zonificación el cual resumimos a continuación:

Subzona:	UE-1	0,24 m2/m2
	UE-2	0,24 m2/m2
	UE-3	0,24 m2/m2
	UE-4	0,24 m2/m2
	UE-5	0,24 m2/m2
	UE-6	0,24 m2/m2
	UE-7	0,24 m2/m2
	UE-8	0,24 m2/m2

Por lo tanto todas las subzonas y sus correspondientes parcelas tendrán un coeficiente de edificabilidad de 0,34 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados, ni una plaza de garaje por vivienda si se construye cerrada y cubierta siempre que este exenta a la vivienda.

### **Alineaciones y separación a linderos**

Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: la mitad de la altura de edificación, mínimo 3 m.
- Separación a linderos privados: la mitad de la altura de edificación, mínimo 3 m.
- Separación a Reservas de Áreas Libres (zona verdes privadas): 3 m.
- Separación a Reservas de Áreas libres internas en Parcelas edificables: 0 m.

La construcción de la plaza de garaje cerrado se puede adosar a lindero público y privado. A este último siempre que exista acuerdo con el vecino, el cual se tendrá que aportar como documento inseparable del Proyecto básico de la vivienda haciéndose responsable el promotor de su autenticidad y pudiéndose llegar a demoler la edificación si se demostrara la falsedad del mencionado documento.

Se podrán unir edificaciones siempre que exista acuerdo entre colindantes y el mismo este elevado a escritura pública de la cual una copia será facilitada al ayuntamiento a la hora de solicitar la licencia de obra correspondiente.

### **Cercados:**

Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 2 m.

### **Muros de Contención**

Tendrán una altura máxima desde la cota del terreno natural donde se ubican de 3 metros si se realiza con Hormigón Armado y de 4 metros si se realizan con piedra natural íntegramente. Se considerarán así solamente los muros que contengan tierras en sus trasdós.

### **Zona Reserva de Áreas Libres Privadas**

#### **Uso:**

Se entenderá por tal al destinado a jardines, zonas verdes privadas de protección a elementos especiales, jardines privativos de las diferentes parcelas, así como instalaciones deportivas al aire libre (piscinas, pista de tenis, etc.). Especialmente se podrán pavimentar parcialmente las zonas que sirvan de acceso rodado y peatonal a las diferentes parcelas desde los viales públicos. Se podrán cercar y vallar así como construir cerramientos de obra y portadas peatonales y de vehículos incluso muros de contención.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pasos peatonales y de vehículos.

**Cercados:**

Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrán tener una altura superior a 2 m.

**Muros de Contención**

Tendrán una altura máxima desde la cota del terreno natural donde se ubican de 3 metros si se realiza con Hormigón Armado y de 4 metros si se realizan con piedra natural íntegramente. Se considerarán así solamente los muros que contengan tierras en sus trasdós.

### "AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL"

### "AMPLIACIÓN HORNO DE LA MIERA A"

**"EL PARAÍSO II"****Ordenanza 1ª "Zona Residencial"**

**Usos:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares agrupada, en hilera, maclada o escalonada, de características netamente residencial y rodeada de espacios libres.

Las parcelas se destinarán a viviendas plurifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

Se permiten, tan solo, los animales domésticos destinados a guarderías.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 200 m<sup>2</sup>. Se autorizará la reunión de una o varias parcelas mínimas, así como la división de parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 400 m<sup>2</sup>. En todos los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación previa por la Dirección de la Urbanización.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 60% de la parcela.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 8 mts. hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 25% de la planta baja.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el asignado en el cuadro de características del presente Plan Especial.

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados.

**Alineaciones y separación a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

Separación a linderos públicos: 3 m.  
Separación a linderos privados: 3 m.

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

No podrá tener una altura superior a 2 m.  
La parte baja, o zócalo de obra de fábrica maciza tendrá una altura máxima de 0,60 m.  
El resto, hasta una altura máxima total de los 2 m., estará constituido por elementos diáfanos, como verjas, celosías o setos vivos.  
El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.

**Condiciones estéticas:** la composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

**Condiciones de las construcciones:**

1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.

2.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuará en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.

3.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a).- Ajardinado totalmente.
- b).- Arbolado con suelo de tierra.
- c).- Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d).- Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo a sardinel, cemento ruleteado, etc.).
- e).- Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f).- Lamina de agua, piscina, escalinatas, etc.

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

**Ordenanza 2ª "Áreas Libres"**

**Uso:** Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos, edificaciones al servicio de las áreas libres, y cuyo volumen se asigna en la ficha de características.

**Protección del paisaje:** Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizará la tala de árboles.

**Ordenanza 3ª "Sistema Local de Equipamiento"**

**Equipamiento Deportivo**

**Uso:** Edificaciones propias de servicio de equipamiento deportivo, como vestuarios, áreas de duchas, etc... En el resto de la parcela podrán ubicarse pistas deportivas.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 200 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 25% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 7 m., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el asignado en la ficha de características del sector (plano de zonificación).

**Alineaciones y Separación a Linderos:** Separaciones a calles y linderos de 3 m.

**Aparcamientos:** Se ubicarán 2 aparcamientos en la parcela de equipamiento deportivo.

**Cerramientos:** Condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Se observarán normas análogas a los casos anteriores.

#### **Equipamiento Escolar**

**Usos:** Edificaciones para centros docentes de E.G.B., BUP, Preescolar, universitario o escuela privada.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 500 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 7 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Artículo 21.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Las separaciones a calles de 2 mts. separaciones a linderos 3 mts.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela, 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>., construidos.

**Cerramientos:** Se observarán las mismas normas del Artículo 23.

**Cerramientos:** Condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

#### **Ordenanza 4ª "Red Viaria y Aparcamientos"**

**Uso:** Público

**Edificabilidad:** Ninguna

**"PUERTO DEL ALMENDRO"****Normas Reguladores de la Edificación**

Las condiciones para cada zona, que a continuación del presente apartado, se expresan, se establecen mediante una normativa de carácter general y particular referidas según determina el PGOU. a:

Condiciones de volumen e higiénicas.  
Condiciones de uso y  
Condiciones estéticas.

**Equipo****Condiciones de volumen e higiénicas**

Parcela mínima	10.000 m2.
Ocupación máxima sobre la parcela	10%
Altura máxima	2 plantas 6 m.
Edificabilidad	0,2 m3/m2.

**Condiciones de Uso**

Instalaciones recreativas.  
Parques y jardines  
Sendas peatonales  
Calles o plazas  
Garajes y aparcamientos

**Condiciones estéticas**

Libertad de composición.

**Núcleos:****Condiciones de volumen e higiénicas**

Parcela mínima	200 m.
Ocupación máxima sobre parcela	40%
Altura máxima	3 plantas 9 m. (Edf. diferenciada 15 m.)
Edificabilidad	1,84 m3/m2.

**Condiciones de Uso:**

- Vivienda unifamiliar (Aislada, adosada, agrupada)
- Vivienda plurifamiliar, en cuyo caso se aplicarán las normas que se definen en el artículo 6.1 LAS EDIFICACIONES DIFERENCIADAS. (Residencial GRADO B, un edificio cada 25 Ha. suelo Ordenado).
- Comercial-cívico y cultural.
- Condiciones estéticas.  
Libertad de composición.

**Parcelas:**

ZR.1

- **Condiciones de volumen e higiénicas**

Parcela mínima	3.000 m <sup>2</sup> .
Ocupación de parcela	20%
Altura máxima	2 plantas 6 m.
Edificabilidad	0,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .
Separación a linderos	3 m.
Condiciones de uso.	

- **Viviendas unifamiliares aisladas.**

- **Condiciones estéticas.**

El tradicional de la zona.

**ZR.2**

- **Condiciones de volumen e higiénicas**

Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup> .
Ocupación parcela	35%
Altura máxima	2 plantas 6 m.
Edificabilidad	1,94 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .

- **Condiciones de uso.**

Vivienda unifamiliar (Aislada, adosada o agrupadas).

**"CERRO ARTOLA"****Ordenanzas Particulares****Ordenanza Edificaciones Aisladas (AIS)****Definición**

Estará constituido exclusivamente por viviendas unifamiliares aisladas.

**Condiciones del solar**

La parcela mínima tendrá una superficie de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de uso**

El único uso permitido será el residencial.

**Condiciones de la edificación**

- 1.- La edificación será de vivienda unifamiliar aislada.
- 2.- La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 m.
- 3.- el índice de edificabilidad será de 0,3 m<sup>2</sup>. de edificación por cada m<sup>2</sup>. de solar.
- 4.- La ocupación máxima de parcela será del 30%.
- 5.- La altura máxima será de dos plantas, con un límite de 8 m.

**Ordenanza de Edificación en Bloque (BLQ)****Definición**

Se entiende por Edificación en Bloque aquella que está configurada por edificaciones plurifamiliares en altura.

**Condiciones del Uso**

Las condiciones de uso que afectan al solar, son las mismas que afectan a la zona del casco.

**Condiciones de la edificación**

- 1.- Se establece un índice de edificabilidad de 0,83 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 2.- La profundidad máxima edificable cumplirá las siguientes condiciones:
  - a).- En planta de viviendas el fondo será de 16 m. pudiendo llegar a la ocupación total de la parcela en planta baja.
  - b) El fondo edificable será medido desde la alineación de calle a la que el solar de frente o a dos calles en caso de solar de esquina.

**Altura máxima de la edificación**

1.- La altura máxima será de Plan Baja más dos (PB + 2), 9,5 m. medidos desde la acera en el punto más bajo del solar hasta la cara inferior del último forjado, esta cota de cornisa se respetará para todo el solar, independientemente de que cambie la cota de la calle.

2.- Por encima de la altura máxima se permite la construcción de un ático con un retranqueo de 3 m. respecto a la alineación de fachada.

3.- En lo relativo a vuelos y salientes en fachadas, composición de huecos, materiales y cubiertas, el solar queda sujeto a las ordenanzas que afectes a la zona del casco.

### **Ordenanza de Edificación Comercial (CO).**

#### **Definición.**

Se define como Zona Comercial (CO), aquella que sustenta edificaciones generalmente exentas, alineadas o no, destinadas a usos terciarios.

#### **Condiciones de Uso**

Uso dominantes: terciario en sus clases de Comercial, Oficinas, Hotelero y Sala de Reunión.

#### **Condiciones de la Edificación**

Parcela mínima edificable: se establece una parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima que se permite en cada parcela será la establecida en el Cuadro de Características.

La ocupación máxima será de 70%.

#### **Altura máxima**

La altura máxima será de 2 plantas (PB + 1), 7,5 mts. medidos desde la acera hasta la cara inferior del último forjado.

Por encima de la altura máxima se permiten torreones con una altura máxima total de 10,50 mts.

#### **Separación a linderos**

La separación a linderos privados será de 3 mts.

La edificación podrá alinearse a vial en toda su fachada o parcialmente, dejando retranqueos a modo de pequeñas plazas, soportales, aparcamientos, etc.

**"HORNO DE LA MIERA"****Ordenanzas Particulares**

## Unifamiliares Aisladas:

- Uso permitido el residencial.
- La edificación será de vivienda unifamiliar aislada.
- Parcela mínima 1.000 m2. (salvo en la parcela 10 que será de 700 m2.).
- Separación mínima a linderos tanto públicos como privados será de 3 mts.
- El índice de edificabilidad será de 0,25 m2. de edificación por cada m2 de solar.
- La ocupación máxima de la parcela será del 25%.
- La altura máxima será de dos plantas con un límite de 7 metros.

## Plurifamiliares: (tan solo en la parcela 12)

- Uso permitido el residencial.\*
- La edificación será de vivienda plurifamiliar.
- Parcela mínima 1.000 m2.
- Separación mínima a linderos tanto públicos como privados será de 3 mts.
- El índice de edificabilidad será de 0,50 m2. de edificación por cada m2 de solar.
- La ocupación máxima de la parcela será del 50%.
- La altura máxima será de tres plantas con un límite de 10 metros.

\* como uso compatible exclusivamente en la parcela 12 se contempla el Hotelero y Unifamiliar Aislada.

**"EL CAPITÁN"****Zona Residencial Mixta N-3****Definición**

1.- Se entiende por Zona Residencial Mixta aquella que está configurada por edificaciones unifamiliares aisladas, adosadas y plurifamiliares.

**Condiciones de Solar**

1.- Se considera solar edificable el que tenga una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de Uso**

- 1.- El único permitido es el residencial con la siguiente compatibilidad:
- 2.- Uso comercial: Se desarrollarán en locales comerciales independientes y se localizará únicamente en planta baja. El uso de hostelería podrá localizarse en planta baja y primera.
- 3.- Uso de oficinas: Este uso, tanto el destinado a actividades administrativas, como oficinas privadas o despachos profesionales, podrá localizarse en cualquier situación de la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.
- 4.- Uso hotelero.
- 5.- Se mantendrán como usos incompatibles los no incluidos en los apartados anteriores, y en especial los usos destinados a usos industriales, con excepción del uso industrial de 1ª categoría.

**Condiciones de Edificación**

- 1.- La separación mínima a linderos públicos será de 3 m, y a lindero privado será de 2 m. Las edificaciones podrán adosarse a linderos privados previo compromiso entre los propietarios colindantes.
- 2.- El índice de edificabilidad será de 0,13 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. y la ocupación máxima del solar será del 25%.

**Altura de la Edificación**

- 1.- La altura máxima permitida será de 2 plantas, con una altura máxima de 7 m.

**Zona Residencial N-6****Definición**

Estará constituido exclusivamente por viviendas unifamiliares aisladas.

**Condiciones del Solar**

La parcela mínima tendrá una superficie de 800 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de Uso**

El único uso permitido será el residencial

**Condiciones de la Edificación**

- 1.- La edificación será de vivienda unifamiliar aislada.
- 2.- La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 m.
- 3.- El índice de edificabilidad será de 0,25 m<sup>2</sup>. de edificación por cada m<sup>2</sup>, de solar.
- 4.- La ocupación máxima de la parcela será del 30%.
- 5.- La altura máxima será de dos plantas, con un límite de 7 m.
- 6.- Se podrá construir una plaza de garaje cubierta y cerrada por cada parcela sin que su edificabilidad computa en la suma total de la misma. Dicha plaza se podrá aislar de la edificación principal y adosarse a linderos públicos y privados con consentimiento del vecino.

**Zona Comercial****Definición**

Estará constituido por edificaciones aisladas o agrupadas.

**Condiciones del solar**

Parcela mínima 1.000 m<sup>2</sup>.s.

**Condiciones de uso**

El único uso permitido será el terciario, destinado a comercial y oficinas. Como uso compatible se admite el Hotelero.

**Condiciones de la Edificación**

Las mismas que en las viviendas Plurifamiliares.

## "EL CERROJO"

**Ordenanza Particular de la zona Residencial en viviendas Unifamiliares aisladas****Ámbito**

El ámbito de actuación para la aplicación de esta ordenanza, es el relativo al definido como tal en el plano de calificación de este plan parcial, en las manzanas grafiadas como 1, 2, y 3.

**Tipología de Edificación**

Edificación exenta en parcela individualizada, separada de los linderos tanto públicos como privados.

**Uso**

El uso principal y exclusivo que es el residencial en régimen de propiedad vertical para vivienda unifamiliar.

Como usos complementarios, se admiten el aparcamiento y zonas verdes privadas.

**Parcela mínima**

La parcela mínima indivisible, sobre la cual se podrá verificar con la aplicación de esta ordenanza en la expresada en el plano de calificación de este plan parcial, que corresponde a la siguiente:

Nº MANZANA	Uso	SUPERFICIE. MANZANA	Nº PARCELA	SUPERFICIE PARCELA
1	RESIDENCIAL EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS	16.714,97	1	1.149,51
			2	1.077,51
			3	1.487,32
			4	1.294,73
			5	1.102,48
			6	1.107,93
			7	1.116,82
			11	1.091,27
			12	1.150,00
			13	1.037,66
			14	1.325,43
			15	1.454,52
			16	1.254,48
			27	1.065,31
2		23	1.445,37	
		24	1.431,44	
		25	1.440,60	
		26	1.496,46	
3		8	1.485,32	
		9	1.360,61	
		10	1.376,73	
		17	1.573,05	
		18	1.111,31	
		19	1.347,55	
		20	1.579,57	
		21	1.655,45	
22		1.791,57		

Si se plantea una redistribución de parcelas, la superficie mínima edificable es de 1.000 m<sup>2</sup>. de suelo neto.

### Edificabilidad máxima

La edificabilidad sobre parcela será la que se expresa en el cuadro siguiente en función de la manzana y del tipo de parcela; con el siguiente techo edificable por parcela:

Nº MANZANA	Uso	SUPERFICIE. MANZANA	Nº PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICAB.	TECHO
1	RESIDENCIAL EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS	16.598,98	1	1.149,51	0,282	324
			2	1.077,51	0,282	304
			3	1.487,32	0,282	419
			4	1.294,73	0,282	365
			5	1.102,48	0,282	311
			6	1.107,93	0,282	312
			7	1.116,82	0,282	315
			11	1.091,27	0,282	308
			12	1.150,00	0,282	324
			13	1.037,66	0,282	293
			14	1.325,43	0,282	374
			15	1.454,52	0,282	410
			2	RESIDENCIAL EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS	5.894,74	16
27	1.065,31	0,282				300
23	1.445,37	0,283				409
24	1.431,44	0,283				405
3	RESIDENCIAL EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS	13.312,28	25	1.440,60	0,283	408
			26	1.496,46	0,283	423
			8	1.485,32	0,282	419
			9	1.360,61	0,282	384
			10	1.376,73	0,282	388
			17	1.573,05	0,282	444
			18	1.111,31	0,282	313
			19	1.347,55	0,282	380
			20	1.579,57	0,282	445
			21	1.655,45	0,282	467
22	1.791,57	0,282	505			

### Ocupación máxima de la edificación en parcela

En cualquiera de las parcelas sujetas a la aplicación de esta ordenanza, la ocupación máxima de la edificación será del 30% de la superficie neta de la parcela.

### Altura máxima de la Edificación

La altura máxima de la edificación sería de planta baja más una planta, ó 7 m, medido en cualquier punto del terreno de la parcela ya construida.

### Separación a linderos

La separación mínima de la edificación al interior, públicos y privados será de 5 m.

### Vallas y cerramientos

Las vallas y cerramientos de la parcela se construirán hasta una altura máxima de 2,50 m.

**Aparcamientos interiores a parcela**

En el interior de cada parcela destinada a viviendas unifamiliares aisladas, se dispondrá plaza de aparcamiento en garaje cubierto o descubierto, con un mínimo de dimensión por plaza de 2,20 por 4,50 m.

Estas plazas de aparcamiento no computarán a los efectos del cálculo de la edificabilidad.

El mínimo de plazas de aparcamiento por parcela ira en función del techo edificable de la misma, exigiéndose al menos una plaza por cada 300 m<sup>2</sup>, edificables con la siguiente disposición:

- 1 plaza para menos de 300 m<sup>2</sup>, construidos.
- 2 plazas para más de 300 m<sup>2</sup>, construidos y hasta 600 m<sup>2</sup>, construidos.
- 3 plazas para más de 600 m<sup>2</sup>, construidos.

**Muros de contención**

Se podrán realizar muros de contención de piedra natural que alcancen una altura máxima de 6 metros y nunca sobrepases la cota de coronación de los mismos la cota de rasante de acceso principal de la parcela.

Los muros de cerramiento y contención de parcela se retranquearán al menos 70 centímetros de la linde de la misma.

**Porches**

Los porches no computarán a efectos de edificabilidad total si estos están abiertos en tres de sus caras.

**Ordenanzas Particulares de la zona Residencial de Viviendas Agrupadas****Ámbito y desarrollo**

El ámbito de actuación para la aplicación de esta ordenanza, es el relativo al definido como tal en el plano de calificación de este plan parcial, en la manzana grafiada como número 4.

El desarrollo previsto para esta manzana está sujeto a la tramitación y aprobación del correspondiente estudio de detalle que habrá de cumplimentar lo requerido, en el punto de esta memoria.

**Tipología de edificación**

Las edificaciones adosadas y agrupadas podrán tener carácter de edificación escalonada para adaptarse al terreno.

**Usos**

El uso principal será el residencial de viviendas, admitiéndose la mezcla de régimen plurifamiliar y unifamiliar.

Como usos complementarios, se admiten los siguientes:

Aparcamiento.

Zonas verdes privadas.

Hostelería comercial y oficinas, solo en planta baja y no más del 10% del techo máximo edificable en la manzana.

#### **Parcela mínima**

La parcela mínima coincide con la manzana ordenada por este uso, cuya superficie neta es de 22.050 m<sup>2</sup>, de suelo.

No obstante se admiten segregaciones en submanzanas, cuya superficie mínima será de 8.000 m<sup>2</sup>. Para lo cual, ello habrá de determinarse en el estudio de detalle, de manera que se garantice las conexiones de la infraestructura interior de la manzana, y la óptima localización de las edificaciones.

#### **Edificabilidad neta máxima**

La edificabilidad neta sobre la superficie de la manzana ordenada será de 0,417 m<sup>2</sup>.T./m<sup>2</sup>.s. Con un techo máximo edificable de 9.193 m<sup>2</sup> construibles.

En el supuesto de segregaciones en submanzanas, se mantendrán los criterios de edificabilidad neta y se garantizará el techo máximo edificable ordenado.

#### **Ocupación máxima de edificación**

La ocupación máxima de la edificación será del 25% de la superficie neta de la manzana (o submanzana en su caso).

#### **Altura máxima de la edificación**

La altura máxima de la edificación será en todos los casos de planta baja más una planta, ó 7 m, medidos en cualquier punto del terreno interior de la manzana ya urbanizada. Se admiten no obstante, en las agrupaciones de edificaciones, una planta de ático en parte de aquella, no ocupando más del 75% de la ocupación en planta de la edificación, y con una altura máxima de 3,00 m sobre la altura reguladora, anteriormente expresada.

#### **Distancia entre edificaciones en una misma manzana**

Las edificaciones agrupadas en lotes se separarán una de otra un mínimo de 5 m.

#### **Separación a linderos**

La separación de las edificaciones a linderos públicos o privados será como mínimo de 5 m.

#### **Vallas y cerramientos**

Se crearán vallas y cerramientos en los linderos públicos y privados, salvo en el frontal de la manzana con el vial rodado que le da acceso. Y

ello, para establecer un contacto con zonas verdes, en otras edificaciones próximas al vial y al propio vial.

Las vallas y cerramientos restantes se ejecutarán hasta una altura de 2,50 m siendo hasta 1 m, de altura de obra y el resto (1,50 m) de constitución vegetal con elementos de seguridad.

#### **Aparcamientos interiores a la manzana**

En el interior de la manzana se dispondrán plazas de aparcamiento en la proporción de una plaza por vivienda (ó 2 por 100 m<sup>2</sup>, construidos de otros usos admitidos) en garaje cubierto o descubierto, con una dimensión mínima de plaza de 2,20 por 4,50 m, así como los viales interiores de acceso con una proporción mínima de 20 m<sup>2</sup>. por plaza, incluyendo acerados, zona de maniobra, etc. Ello habrá de ordenarse y justificarse en el estudio de detalle correspondiente.

#### **Ordenanza Particular de la zona Deportiva Complementaria**

##### **Ámbito**

El ámbito de actuación para la aplicación de esta ordenanza que es el definido en el plano de calificación de este plan parcial, grafiado como AL.P.DC. Área libre privada deportiva complementaria.

##### **Uso**

El uso previsto es complementario de la actividad turística recreativa tal como:

Albergue equino para rutas de caballo.  
Centro de senderismo, etc.

##### **Parcela mínima**

La prevista en el plano de calificación 33.485 m<sup>2</sup>, de suelo.

##### **Edificabilidad neta máxima**

La edificabilidad neta será de 0,0038261 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un techo máximo edificable de 128 m<sup>2</sup> construibles.

##### **Ocupación máxima de la edificación**

La ocupación máxima será del 0,38261%.

##### **Altura máxima de la edificación**

La altura máxima será de una planta ó 4 m.

##### **Separación a linderos**

La separación de la edificación a linderos públicos o privados será de 10 m.

##### **Vallas y cerramientos**

No se determina.

### **Aparcamientos interiores**

Según el uso a que se destine definitivamente, habrá de determinarse un área de aparcamientos abiertos (pueden ser cubiertos) cuya dimensiones y número de plazas se justificará en función del uso.

### **Ordenanza Particular Campo de Golf**

#### **Ámbito**

El ámbito de actuación para la aplicación de esta ordenanza, es el definido en el plano de calificación de este plan parcial, grafiado como AL.P.CG. Área libre campo de golf.

#### **Uso**

El existente, propio del campo de golf.

#### **Instalaciones**

Se admiten las instalaciones existentes, y aquellas que posibiliten una mejora en la explotación comercial de la actividad turístico deportiva del Golf.

### **Ordenanza de Sistema Local de Áreas Libres**

Se establece una ordenanza de aplicación para este sistema local, diferenciados según las distintas zonas que lo compone de:

### **Ordenanzas para las zonas de jardines y área de juego**

#### **Usos**

El uso dominante será el de zona verde, que es la destinada al esparcimiento al aire libre, mediante plantación de arbolado y jardinería, o simple pavimentación en determinados espacios de paseo un encuentro con senderos o áreas peatonales.

Se considera tolerado o compatible el uso deportivo, que deberá ocupar un máximo del 10% de la superficie total, y sobre el que podrá solicitarse concesión administrativa. No obstante, el uso deportivo que pudiera instalarse no provocará interrupciones visuales del sistema de áreas libres, y no formará un espacio cerrado y acotado con vallas de obra que constituyan una ruptura en el carácter continuo de la zona verde.

Son incompatibles o prohibidos el resto de los usos.

#### **Edificabilidad**

Esta área se considera inedificable. Únicamente para el uso deportivo compatible se permite una edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Ordenanzas del Sistema Local de Equipamientos****Uso**

Los suelos destinados a sistema de equipamiento comunitario y tendrá los usos que establecen las normas subsidiarias y que corresponden a:

**Educativo:** comprendiendo los centro educativos para cualquier nivel de enseñanza, tales como: guardería, EGB, BUP, formación profesional universidad popular, instituto politécnico, centro de educación especial, escuela de idiomas.

**Deportivo:** comprendiendo los centros deportivos y intensiva ya fueren edificados como a cielo abierto.

**Cultural y social:** comprendiendo los usos culturales, religiosos, de alojamiento comunitario (residencia de ancianos, ciudad de tiempo libre), asociativo (club social)... etc.

**Condiciones de edificación**

- Panel uso educativo
  - Edificación exenta
  - Edificabilidad neta sobre parcelas máxima de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Altura máxima: planta baja más una planta.
  - Separación a linderos: ½ altura de la edificación
- Para el uso deportivo
  - Edificación exenta.
  - Edificabilidad neta sobre parcela máximo de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Altura máxima: planta baja más una planta.
  - Separación a linderos ½ altura de la edificación.

En el caso de ubicarse pabellones deportivos cubiertos, la altura permitida de la edificación, será aquella que la instalación requiera.

En las zonas deportivas no cubiertas, donde la actividad deportiva se desarrolla al aire libre, podrá disponerse de pequeñas instalaciones para la guarda de material, vestuarios, vigilancia y conservación.

- Para uso cultural y social

En la orden en lo relativo al tipo de edificación, y separación a linderos no se establecen normas sino que será en función de las necesidades del tipo de equipamiento.

  - Edificabilidad neta sobre parcela, máximo de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Altura máxima: planta baja más una planta.

**Ordenanzas de Sistema Local Viario****Usos**

El uso dominante y exclusivo es el de red viaria.

### Edificabilidad

Se prohíbe la edificación con carácter permanente. Las instalaciones provisionales se ajustarán a lo definido en cada caso concreto por los servicios técnicos municipales.

**“LA ALQUERÍA”****ORDENANZAS REGULADORAS****Unifamiliar Aislada (U.A.)****Definición:**

Estará constituido exclusivamente por viviendas unifamiliares aisladas.

**Condiciones del Solar.**

La parcela mínima tendrá una superficie de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de Uso**

El único uso permitido será el residencial.

**Aparcamiento**

Se reservará obligatoriamente dos plazas de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

**Condiciones de la Edificación**

La edificación será de vivienda unifamiliar aislada.

La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 metros.

El índice de edificabilidad será de 0,192 m<sup>2</sup> de edificación por cada m<sup>2</sup> de solar.

La ocupación máxima de la parcela será del 30%.

La altura máxima será de 2 plantas con un límite de 7 m.

**Disposición de la Edificación**

Un solo edificio

**Unifamiliar Pareada (U.P.)****Definición**

Estará constituido exclusivamente por viviendas unifamiliares que comparten una pared medianera con otra vivienda, quedando sus otras tres fachadas exentas.

**Condiciones del solar**

La parcela mínima tendrá una superficie de 400 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de Uso**

El único uso permitido será el residencial.

**Aparcamiento**

Se reservará obligatoriamente una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

**Condiciones de la Edificación**

La edificación será de vivienda unifamiliar adosada por parejas.  
La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 metros.  
El índice de edificabilidad será de 0,255 m<sup>2</sup>. de edificación por cada m<sup>2</sup>. De solar.  
La ocupación máxima de la parcela será del 40%.  
La altura máxima será de 2 plantas con un límite de 7 m.

**Pueblo Mediterráneo (P.M.)****Definición**

Se entiende por pueblo Mediterráneo aquella edificación que está configurada por edificaciones plurifamiliares en altura.

**Condiciones de Uso**

El único uso permitido será el residencial.

**Aparcamiento**

Se reservará obligatoriamente una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

**Condiciones de la Edificación**

La separación mínima a linderos públicos y privados será de 5 metros.  
Separación entre edificios dentro de la misma parcela será mayor de la mitad de la altura del edificio.  
El índice de edificabilidad será de 0,210 m<sup>2</sup>. de edificación por cada m<sup>2</sup> de solar.  
La ocupación máxima de la parcela será del 40%.  
La altura máxima será de 3 plantas más ático con retranqueo de 3 m con un límite de 9,2 m.

**Comercial (CO.)****Definición**

Estará constituido por edificaciones aisladas o agrupadas.

**Condiciones del Solar**

La parcela mínima tendrá una superficie de 400 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de Uso**

El único uso permitido será el terciario, destinado a comercial y oficinas.

**Aparcamiento**

Se reservará obligatoriamente una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable dentro de la parcela.

**Condiciones de la Edificación**

La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 metros.

Separación mínima entre edificaciones de una misma parcela será mayor de la mitad de la altura de las edificaciones.

El índice de edificabilidad será de 0,622 m<sup>2</sup>. de edificación por cada m<sup>2</sup> de solar.

La ocupación máxima de la parcela será del 50%.

La altura máxima será de 2 plantas con un límite de 7 m.

**Deportivo (E.D.)****Definición**

Estará constituido por instalaciones lúdicas y/o deportivas de diversa índole, así como de pequeñas edificaciones auxiliares a estas caracterizadas por la libertad de composición y volumetría.

**Condiciones de la edificación**

La separación mínima a lindero público será de 5 metros.

La separación mínima a lindero privado será de 3 metros.

Separación mínima entre edificaciones de una misma parcela será mayor de la mitad de la altura de las edificaciones y nunca inferior a 3 m.

La altura máxima será de 2 plantas con un límite de 7 m.

### "ATALAYA HILL CLUB"

**"RESERVA ALCUZCUZ"****Ordenanzas Reguladoras****Zona de viviendas unifamiliares aisladas UE**

Definición: Estará constituido exclusivamente por viviendas unifamiliares aisladas.

Condiciones de Solar: La parcela mínima tendrá una superficie de 3.000 m<sup>2</sup>.

Condiciones de Uso: El único uso permitido será el residencial.

Condiciones de la Edificación:

- 1.- La edificación será de vivienda unifamiliar aislada-
- 2.- La separación mínima a linderos públicos y privados será de 5 m.
- 3.- El índice de edificabilidad será de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 4.- La ocupación máxima de parcela será del 15%.
- 5.- La altura máxima será de dos plantas, con un límite de 7 m.

Muros de contención:

La altura máxima para los muros de contención de tierras será de 4,5 metros, medidos a partir de la cota natural del terreno. Si fuera necesario salvar más altura, se escalonarán dejando una distancia mínima de 3,00 m.

Cuando la pendiente de los terrenos sea superior al 50% los muros de contención interiores a las parcelas podrán llegar hasta los 6,00 metros siempre que respeten el retranqueo de 5,00 m a las parcelas colindantes.

En los linderos públicos la altura máxima será de 4,50 m.

**Zona de viviendas plurifamiliares, Núcleo de Alta Densidad NC-AD**

Definición:

- 1.- Está constituida por aquellas zonas destinadas a albergar conjuntos edificatorios compuestos por viviendas unifamiliares adosadas, superpuestas o macladas o por viviendas plurifamiliares caracterizadas por una composición volumétrica movida en altura.

Condiciones de uso

- 1.- Se permiten los usos de vivienda unifamiliar adosada, agrupadas y plurifamiliares, así como el uso hotelero en todas las clases y categorías.

Condiciones de la edificación

- 1.- Densidad de suelo por vivienda: en el cuadro de características se fija el nº de viviendas para cada parcela.

- 2.- Actuación mínima: 3.000 m<sup>2</sup>.
- 3.- Edificabilidad máxima: en el cuadro de características se fija la edificabilidad máxima para cada parcela.
- 4.- La ocupación máxima será del 50% del total de la parcela.
- 5.- La altura máxima será de PB + 2 pl. ó 9,20 m, medidos de acuerdo con el criterio del PGOU. de Benahavís.  
Por encima de la altura máxima se permite la construcción de un ático con un retranqueo de 3 m respecto a la alineación de fachada. También se permite el aprovechamiento bajo cubierta, con una pendiente máxima de 35 grados, no superando en ningún caso la edificabilidad máxima permitida.
- 6.- Separación a linderos: los edificios podrán agruparse libremente, manteniendo una distancia mínima a linderos públicos y privados de 5 m.
- 7.- Separación entre edificios: los conjuntos podrán agruparse, conectándose entre sí mediante arcos o elementos tradiciones de unión.
- 8.- Aparcamientos: una plaza por vivienda.

**Muros de contención:**

La altura máxima para los muros de contención de tierras será de 4,5 metros, medidos a partir de la cota natural del terreno. Si fuera necesario salvar más altura, se escalonarán dejando una distancia mínima de 3,00 m.

Cuando la pendiente de los terrenos sea superior al 50% los muros de contención interiores a las parcelas podrán llegar hasta los 6,00 metros siempre que respeten el retranqueo de 5,00 m a las parcelas colindantes.

En los linderos públicos la altura máxima será de 4,50 m.

**Equipamiento cívico EQ**

Uso y dominio privado.

**Definición:**

Son aquellos terrenos que permiten actividades de servicios tal como indica los art. 12-2-2.1 del PGOU Modificado de Benahavis.

**Condiciones de uso**

Se permiten los usos cívicos siguientes:

- Hotelero
- Administrativo
- Sanitario
- Religioso
- Social
- Servicios Generales.

**Condiciones de la edificación**

Parcela mínima 500 m<sup>2</sup>.  
Ocupación máxima sobre parcela 50%

Altura máxima	PB+1: 2 plantas (7 m).
Edificabilidad máxima	0,635 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Separación a linderos	6 mts/25 mts. a borde CC-339
Separación entre edificios	7 mts.
Aparcamientos	1 plaza cada 50 m <sup>2</sup> de edificación.

**Equipamiento comercial ECO****Uso y dominio privado.****Definición**

La zona comercial es aquella en que se disponen edificaciones generalmente exentas, alineadas o no, destinados a usos terciarios.

**Condiciones de Uso**

El uso permitido será el comercial, con la posibilidad de los usos siguientes:

- Oficinas
- Hostelería: cafés, bares y restaurantes.
- Recreativo: cines, casino, billares, boleras, etc, siempre que disponga en planta baja o en edificios exclusivos.
- Pequeños talleres Artesanía.
- Abastecimiento.

**Condiciones de la Edificación:**

Parcela mínima	500 m <sup>2</sup> .
Ocupación máxima sobre parcela	50%
Altura máxima	PB+1: 2 plantas (7 m).
Edificabilidad máxima	0,635 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Separación a linderos	3 mts/25 mts. a borde CC-339
Separación entre edificios	6 mts.
Aparcamientos	1 plaza cada 50 m <sup>2</sup> de edificación.

**Equipamiento Deportivo EDV****Uso y dominio privado.****Condiciones de uso**

Se permiten los usos deportivos tanto al aire libre como en interior, así como las instalaciones complementarias a tal uso.

**Condiciones de la Edificación**

Parcela mínima	5.000 m <sup>2</sup> .
Ocupación máxima sobre parcela	10%
Edificabilidad máxima	0,16 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Separación a linderos	libre
Separación entre edificios	5 mts.
Aparcamientos	1 plaza cada 50 m <sup>2</sup> de edificación.

**Equipamiento Escolar EE.****Uso y dominio público.****Condiciones de Uso**

Los permitidos son el docente destinado a Preescolar, E.G.B. y los educativos en general.

**Condiciones de la edificación**

Parcela mínima	5.000 m2.
Ocupación máxima sobre parcela	30%
Altura máxima	PB+1: 2 plantas (7 m).
Edificabilidad máxima	0,30 m2/m2.
Separación a linderos	3 mts
Separación entre edificios	3 mts.
Aparcamientos	1 plaza cada 50 m2 de edificación.

**"LA COJA"****Ordenanzas Particulares de la Vivienda Agrupada****Definición y uso de la vivienda agrupada**

Está constituida por aquellas zonas de este planeamiento destinadas a albergar conjuntos edificatorios compuestos por viviendas unifamiliares aisladas, pareadas, adosadas, superpuestas o macladas, o por viviendas plurifamiliares, caracterizadas por una composición volumétrica movida y un diseño arquitectónico inspirado en la arquitectura popular mediterránea, definidos por pasaje, calles, plazas interiores, torreones, azoteas, edificaciones aterrazadas o escalonadas, etc. Permittedose una gran flexibilidad de diseño y variedad de programas de viviendas.

**Uso y dominio privado.***Subzonas*

Se establecen dos subzonas (AGR-1 y AGR-2).

**Condiciones de Edificación**

1. Parcela mínima: No se fija.
2. Actuación mínima: No se fija. (Pudiendo ser inferior a la unidad zonal, por lo que se permite expresamente la actuación por fases).
3. Edificabilidad máxima: 0,22 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> AGRU-1; 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> AGRU-2.

Del techo edificable correspondiente a la zona AGRU-2 (18.717,82 m<sup>2</sup>t.) se deberán destinar 2150,00 m<sup>2</sup>t. a uso comercial obligatoriamente y el resto a uso residencial (18.467,82 m<sup>2</sup>t).

4. Ocupación máxima: 50%.
5. Altura máxima: 10 metros. Número de plantas. 3 plantas (PB +2).
6. Separación a linderos: Los edificios podrá agruparse libremente.
7. Conexión entre edificios: Los conjuntos podrán agruparse conectándose entre si mediante arcos o elementos tradicionales de unión.
8. Densidad máxima: Zona AGRU-1 : 12 viviendas. Zona AGRU-2: 104 viviendas.
9. Aparcamientos interiores: Zona AGR-1: 22 plazas. Zona AGR-2: 161 plazas.

**Condiciones de Uso.**

Se permiten los usos de vivienda unifamiliar aislada o pareada, unifamiliar adosada, agrupadas o plurifamiliares.

También se permiten los usos de equipo social, cultural, sanitario, religioso y administrativo, comercio, oficinas, hoteles, espectáculos e instalaciones deportivas y diversiones, centro de enseñanza, guarderías y pequeños talleres artesanales.

En la zona AGRU-2 será obligatorio destinar a uso comercial la edificabilidad prevista en el Cuadro de Zonificación.

#### **Condiciones estéticas**

Se podrá especial esmero en la composición y formas de las fachadas, cubiertas, materiales, elementos de cerrajería, carpintería, pintura, etc., en su forma, calidad, color y textura, pudiendo el ayuntamiento y la promotora o comunidad de propietarios imponer condiciones especiales en este sentido. En todo caso serán obligatorias las siguientes disposiciones:

- Las cubiertas estarán formadas exclusivamente por teja árabe curva, preferiblemente viejas en cobijas, con una pendiente mínima del 35%.
- Las rejas serán de hierro forjado y diseño sobrio, según las normas tradicionales.
- Los huecos serán de disposición vertical. Las carpinterías exteriores no podrán ser en ningún caso de aluminio anodizado en su color o bronce, permitiéndose solo las lacadas de color blanco, verde o azul. Se prohíben las persianas enrollables embutidas en obra debiéndose utilizar contraventanas o persianas frailerías o mallorquinas en las fachadas exteriores, como elementos de obra autorizados.
- Los aleros conservarán las dimensiones y disposiciones tradicionales, limitándose los vuelos a 50 cm.
- En pavimentos de calles y plazas se prohíben los materiales pulimentados como mármol y terrazo. Se recomiendan para éstos el uso de materiales pétreos, empedrados y cerámicas rústicas pudiéndose combinar libremente.

#### **Disposición de la edificación**

La edificación será preferentemente no alineada y libre, por lo que el Ayuntamiento podrá requerir, en casos justificados, con carácter previo a la solicitud de licencia de obra, la tramitación y aprobación de un estudio de detalle que defina los siguientes aspectos:

- El número de alojamientos propuestos, que no podrá superar la densidad máxima de viviendas permitidas para la zona.
- Alineaciones de las fachadas y rasantes de la edificación.
- Composición de volúmenes.
- Ordenación y tratamiento del espacio libre de edificación diferenciando las zonas comunes de las privativas de cada vivienda o local.
- Delimitación de accesos y aparcamientos.

Dichos Estudio de Detalle no será exigible cuando se actúe por parcelas, excepto cuando se actúe por zonas completas. Las hileras de

edificaciones adosadas no podrán tener una longitud superior a 40 m. No obstante, en edificación no alineada, el estudio de detalle podrá proponer longitudes mayores siempre que resuelva de forma adecuada la permeabilidad visual y peatonal.

### **Ordenanzas Particulares del Equipamiento Privado Comercial y Social**

#### ***Definición***

Son aquellos terrenos que permiten actividades de servicios y ocio fundamentalmente, con muy baja densidad edificatoria.

Uso y dominio privado.

#### ***Condiciones de Edificación***

1. Parcela mínima: No se fija. El equipamiento comercial se localizará dentro de la zona AGRU-2 pudiendo constituir parcela independiente.
2. Edificabilidad mínima: 250,00 m<sup>2</sup> para uso comercial.
3. Alturas: 7 m. Número de plantas 2 (PB+1).
4. Separación a linderos: 5 m. (en su caso).
5. Separación entre edificios: 5 m. (en su caso).

#### ***Vallas y muros de contención***

En pistas deportivas al aire libre se permitirá la instalación de vallas de mayor altura siempre que sean diáfanas en su totalidad.

#### ***Condiciones de Uso***

Se permitirán los usos comerciales y sociales, así como el uso deportivo, con las edificaciones complementarias y necesarias para el uso, cuidado y mantenimiento de las mismas. Las actividades deportivas se podrán disponer al aire libre o en interiores.

Se permiten también los usos cívicos, educativo y cultural.

Se autorizan las instalaciones necesarias para el servicio de la urbanización, tales como depósitos de agua, transformadores eléctricos, etc., a los que se dispondrá de libre acceso para su mantenimiento.

#### ***Disposición de la Edificación***

La edificación será de disposición libre, procurando la máxima integración con el paisaje evitando impactos no deseados y falta de coherencia con el ambiente de la urbanización.

### **Ordenanzas Particulares del Equipamiento Privado Hotelero**

#### ***Definición***

La zona hotelera es aquella en que se disponen edificaciones generalmente exentas, alineadas o no, destinadas a usos hoteleros y turísticos.

Uso público y dominio privado.

**Condiciones de edificación**

1. Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
2. Edificabilidad máxima: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. Ocupación máxima: 75%
4. Altura: 10 m. Número de plantas PB+2.
5. Separación a linderos: 3 m.
6. Separación entre edificios: 5 m.
7. Aparcamientos interiores: 17 plazas (para la totalidad de la zona H).

**Vallas y muros de contención**

Se prohíben las vallas y cerramiento.

En lo referente a muros de contención se atenderá a lo indicado en el punto de las Generalidades.

**Condiciones de uso.**

El uso permitido será el hotelero, con la posibilidad de los siguientes usos:

- Aparthotel, apartamentos turísticos, etc.
- Hostelería: cafés, bares y restaurantes.
- Recreativo: cines, casino, billares, etc, siempre que se disponga en planta baja o Edificios exclusivos.
- Asistencia sanitaria: siempre que no suponga el alojamiento en en los mismos.
- Social.

**Disposición de la edificación**

La disposición de la edificación será libre, estando obligado al cumplimiento de las normas generales de este planeamiento.

**Ordenanzas Particulares del Equipamiento Público****Definición**

Zona de edificaciones exentas destinadas a centros docentes y equipamientos públicos.

Uso dominio y público.

**Condiciones de edificación**

8. Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
9. Edificabilidad máxima: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
10. Ocupación máxima: 50%
11. Altura: 7 m. Número de plantas PB+1.
12. Separación a linderos: 3 m.
13. Separación entre edificios: 3 m.

**Condiciones de uso**

El uso permitido es el docente destinado a preescolar y ESO y uso educativos en general.

Además se admiten todos los usos de equipamiento.

**Disposición de la edificación**

Las edificaciones se dispondrán libremente estando obligadas al cumplimiento de las normas generales de este PPO.

**Ordenanzas Particulares de la Zona Verde Pública****Definición**

Está constituida por aquellas zonas de este planeamiento destinadas a albergar instalaciones y edificaciones propias del funcionamiento de una urbanización residencial, tales como depósitos de agua, transformadores, estaciones de bombeo etc.

No se señalan índices urbanísticos de aprovechamiento, siendo las instalaciones que se realicen consecuencia de la parcela en que implanten y del cumplimiento de las normas generales de la edificación, con especial cuidado a las estéticas que deberán cuidarse con gran atención, para lograr instalaciones dignas e integradas en el ambiente definido para la urbanización.

Uso y dominio público.

**Ordenanzas Particulares de la zona Verde pública****Definición**

Esta constituida por aquellas zonas destinadas a área libres del planeamiento, que actuarán como pulmón y protección del paisaje.

Se destinan a uso de recreo y esparcimiento, permitiéndose sólo edificaciones de carácter provisional que sirvan de apoyo al fin a que se destina la zona, sean compatibles con el uso, y la iniciativa e las mismas sea municipal.

Uso y dominio público.

**Ordenanzas Particulares de la zona Verde Privada.****Definición**

Está constituida por aquellas zonas destinadas a áreas libres del planeamiento, que actuarán como pulmón y protección del paisaje.

Se destinan a uso de recreo y esparcimiento, permitiéndose edificaciones que sirvan de apoyo al fin a que se destina la zona y sean compatibles con el uso, y la iniciativa de las mismas.

Se admite el uso deportivo.

Uso y dominio privado.

### **Ordenanzas Particulares de la Red Viaria**

#### ***Definición***

Constituye esta zona el conjunto de vías de tráfico rodado y peatonal previstas por el PPO así como las zonas destinadas a aparcamiento.

Sus características físicas y formales se determinan en los planos correspondientes.

Su destino y uso es público y no se permite en ella edificación alguna.

**"LA ZAGAleta"****ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA****Ordenanza 1.- Residencial Unifamiliar****Uso**

Las parcelas resultantes de la parcelación que se contiene en los estudios de detalle destinadas a Residencial Unifamiliar estarán destinadas a edificación de viviendas unifamiliares en forme de chalets, aislados y de carácter netamente residencial y rodeados de espacios libres de propiedad y uso privado. Las parcelas se destinarán a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

**El Proyecto de edificación** debe respetar, los criterios de respeto al arbolado de los Estudios de Detalle determine así como todas sus disposiciones y ordenanzas particulares.

**Parcelación**

La parcela mínima será de 3.000 m<sup>2</sup> y ha de existir una distancia mínima entre parcelas de 10,00 m.

**Ocupación**

La proyección vertical de la edificación no será superior al 10% de la superficie de la parcela.

**Alturas de edificación**

La altura máxima de la edificación será de 8,00 m, hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será el que resultará en el Estudio de Detalle que se redacte sobre el Sector de Actuación correspondiente con una edificabilidad bruta de 0,0864 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En este volumen se incluirá la totalidad del construido sobre la superficie de rasante. Los porches y terrazas cubiertas se contarán como volumen edificado, salvo que solo tengan cerramiento en dos de sus lados que contabilizarán al 50%.

**Alineaciones y separaciones a linderos**

Las alineaciones de las fachadas y separaciones a linderos, serán las que se marquen en el Estudio de Detalle.

**Condiciones estéticas**

La composición de las edificaciones será ajustada a las características topográficas del terreno y suponga una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas deberán mantenerse en buen estado.

**Se podrán** edificar casa de servicio siempre que no supere el 15% de la edificación total.

#### **Condiciones de las construcciones**

1. No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares la imitación de materiales en las fachadas o de otros materiales que no sean de calidad.
2. El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico.
3. La superficie de la parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el proyecto un tratamiento del suelo ajardinamiento. Este tratamiento deberá recogerse en los Estudios de Detalle que se redacten en los Sectores de Actuación.
4. Los cerramientos podrán ser de malla cinegética o con arbustos siempre que no sobrepasen dos metros, quedando prohibidos los cerramientos opacos de fábrica o mampostería. Solamente se permitirá mampostería o cerramientos opacos en la entrada principal en una longitud no superior a 20,00 metros y altura media de 2,20 metros.

**No** se podrá instala pistas deportivas, solamente piscinas.

**No** se podrán tener perros en las parcelas.

#### **Condiciones higiénicas.**

Serán de aplicación todas las vigentes en la materia. Será permitida la ventilación de aseos, office y cuarto de baño, mediante chimeneas "Schunt" o similar.

#### **Suministro de agua**

Todas las parcelas se abastecerán, obligatoriamente, de la red general de distribución, quedando prohibido la apertura de pozos dentro de la parcela. La toma hecha con sujeción estricta a las normas que establece la sociedad suministradora.

Después del punto de toma, y siempre dentro de la parcela, se instalará una arqueta con llave de paso y contador, siendo esta visitable.

No se permitirá en ningún caso, los depósitos de agua vistos, exentos de la edificación ni los aeromotores.

En todo caso está prohibida la utilización del agua con fines comerciales.

***Acometidas***

Las acometidas deberán realizarse donde señalen los Servicios Técnicos Municipales, y con sujeción estricta a sus indicaciones.

Las acometidas de energía eléctrica cables telefónicos o de cualquier clase, se han de disponer dentro de las parcelas, en zanjas, con arreglo a los reglamentos vigentes. Se prohíbe expresamente realizar instalaciones aéreas dentro del terreno.

***Suministro eléctrico***

La promotora se compromete a suministrar a cada parcela una potencia eléctrica máxima de 25 Kw. Si el propietario precisara mayor potencia, será de su cargo el costo de las instalaciones que fuera necesario realizar.

**Ordenanza 2.- Zona Verde Pública*****Uso***

Jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

Este uso deberá hacerse respetando al máximo la flora y forma, estando terminantemente prohibido:

- Acampadas.
- Hacer fuego, arrojar elementos que pudieran provocar incendios.
- Verter cualquier tipo de despojo.
- Seguir en todo momento las indicaciones preventivas que se instalen.
- Cualquier uso que no sea el propio de la zona.
- Provocar ruidos con motores, altavoces o instrumentos de otro tipo.
- Instalación fija o provisional de iluminaciones.
- Introducir animales.
- Hacer plantaciones sin adaptarse a la relación de plantas del conjunto.

***Edificabilidad***

Ninguna salvo pequeñas cabañas para servicios existentes de la propia zona y torres de vigía contra incendios.

***Protección del paisaje y el medio.***

Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, complementándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes, evitándose cualquier actividad que pudiesen perjudicar su flora y forma.

**Ordenanza 3.- Parcelas de Servicio Privadas*****Uso.-***

En los Estudios de Detalle, se recogerán una serie de parcelas de superficie igual o inferior a 200 m<sup>2</sup>, y de uso privado, destinadas a dotar de una serie de servicios a las parcelas residenciales: Control, útiles de jardinería, almacén, etc....

**El número** de parcelas destinadas a este fin, será de una cada 15 destinadas a residencial. Estas parcelas deberán de cumplir las mismas Normas de respeto al arbolado que las Residenciales.

**Parcelación**

Se fija una parcela máxima de 200,00 m<sup>2</sup>. No se fija parcela mínima.

**Ocupación**

La ocupación máxima permitida en estas parcelas será del 50%.

**Altura**

Será de una sola planta ó 4,00 m. hasta la cornisa de la cubierta.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**Deberá cumplir también lo expuesto en la Normativa Ordenanza 1 de Residencial Unifamiliar en cuanto a: Alineaciones y separaciones a linderos. Condiciones estéticas de las construcciones....**

**Ordenanza 4.- Servicios de Interés Público y Social****Zona Deportiva****Uso.-**

Edificaciones propias de servicio de parque deportivo, como vestuarios, áreas duchas, etc...

**Parcelación**

La parcela mínima es de 5.000 m.

**Ocupación**

La proyección de la edificación no será superior al 0,01% de la superficie total de la parcela en uso privado y al 10% en uso público.

**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros hasta la cornisa de la cubierta y el número de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 0,02 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en uso privado y de 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en uso público.

**Alineaciones y separaciones de linderos**

Separaciones a calles y linderos de 5,00 metros como mínimo.

**Aparcamientos**

Se ubicará un aparcamiento por cada 30 m<sup>2</sup> construidos en la zona, ubicados dentro de la misma.

**Equipamiento Comercial****Uso**

Exclusivamente edificaciones comerciales y de uso social.

**Parcelación**

La parcela mínima es de 5.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación**

La proyección vertical de la edificación no será superior al 40% de la superficie total de la parcela.

**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros, hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Art. 18

**Alineaciones y separación a linderos**

Separaciones a calles y linderos de 5,00 metros como mínimo.

**Aparcamientos**

Se dispondrán los siguientes aparcamientos: 1 aparcamiento por cada 30 m<sup>2</sup> construidos de establecimiento comercial.

**Condiciones higiénicas**

Se ajustarán a las establecidas en las Ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la legislación vigente para este tipo de edificaciones.

**Condiciones** estéticas de las construcciones, suministro de agua, acometidas y suministro eléctrico. Serán de observancia las ya expresadas con anterioridad.

**Equipamiento Social****Uso**

Edificaciones de carácter social cultural. En privado, se permitirán cas club, restaurantes, cafeterías, salas de diversión, etc...

**Parcelación**

La parcela mínima es de 4.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación**

La proyección vertical de la edificación no será superior al 35% de la superficie de la parcela, del equipamiento privado y 50% del equipamiento público.

**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros, hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en dominio privado y de 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en dominio público. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Art. 18.

**Aparcamientos**

Se dispondrán los siguiente aparcamientos interiores a la parcela: 1 aparcamiento de 12,50 m<sup>2</sup> cada 30 m<sup>2</sup> construidos de establecimiento social.

**Alineaciones y separaciones a linderos.**

Separaciones a calles y linderos de 5,00 metros como mínimo.

**Centros Docentes****Uso**

Edificaciones para centros docentes de E.G.B. y Preescolar.

**Parcelación.**

La parcela mínima es de 5.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación**

La proyección vertical de la edificación no será superior al 30% de la superficie de la parcela.

**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de 7 metros, hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 1,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Art. 18.

**Alineaciones y separaciones a linderos**

La separación a calles y linderos será de 5,00 metros.

**Aparcamientos**

Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela: 1 aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

**Condiciones** higiénicas, estéticas de las construcciones, suministro de agua, acometidas y suministro eléctrico: Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

**Zonas de Servidumbre de Servicios**

**Instalaciones** de servicios generales de la Urbanización (Transformadores, canalizaciones, etc).

**Zonas de Red Viarias y Aparcamientos****Uso. Público**

Estando prohibido:

- a. Uso de motobicicletas.
- b. Camiones superiores a 10 Tm.
- c. Cualquier tipo de maquinaria superior a 2 Tm sin previo aviso a la Comunidad.
- d. Tocar el claxon.
- e. Circular a velocidad superior a 40 km/h.

**Edificabilidad**

Ninguna.

**Ordenanza 5.Zona Hotelera**

Se permitirá u Uso Hotelero en el Sector de Actuación SA-A1 y las ordenanzas que deben cumplir serán las siguientes.

**El Estudio de Detalle** que se redacte en este Sector de Actuación, contendrá las ordenanzas que debe cumplir la edificación hotelera con las limitaciones siguientes:

**Altura de Edificación.**- La altura máxima de la edificación será de 12,00 m, hasta la cornisa de la cubierta, y el número máxima de plantas será de tres.

**Volumen.**- el volumen máximo edificable del Sector de Actuación SA-A1 será de 0,26 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> luego sobre parcela neta, será el que resulte del Estudio de Detalle.

**Los porches y terrazas** cubiertas por dos lados, contabilizarán al 50%. Las galerías cubiertas no contabilizarán como volumen edificado.

**El resto de las Ordenanzas a cumplir serán las que se marquen en el Estudio de Detalle, que se redacte en el Sector de Actuación SA-A1 que estarán en concordancia con las de P.G.O.U. en vigor.**

#### **Ordenanza 6.- Zonas de Equipamiento Privadas**

En algunos sectores de actuación se recogen una serie de zonas dedicadas a equipamientos privados. El desarrollo de dichas zonas se hará en el correspondiente Estudio de Detalle que resuelva el sector donde se ubiquen dichas zonas.

Las ordenanzas de aplicación serán las que correspondan al uso a que se dedique los terrenos: verde, social, deportivo o comercial, y la edificabilidad consumida se le restará la residencial del sector que se esté desarrollando.

**"CASERÍAS DEL ESPERONAL"****Ordenanza particular de la Zona Residencial en Viviendas Unifamiliares Aisladas.****Ámbito**

El ámbito de actuación para la aplicación de esta ordenanza, es el relativo al definido como tal en el plano de calificación de este plan parcial, en las manzanas grafiadas con ZR.

**Tipología de edificación**

Edificación exenta en parcela individualizado, separada de los linderos tanto públicos como privados.

**Uso**

El uso principal y exclusivo que es el residencial en régimen de propiedad vertical para vivienda unifamiliar.

Como usos complementarios se admiten el aparcamiento y zonas verdes privadas.

Usos: Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares aisladas en forma de chalets de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinarán a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier actuación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

Se permiten, tan solo, los animales domésticos destinados a guarderías.

**Parcelación:**

La parcela mínima es de 4.000 m<sup>2</sup>. Se autorizará la reunión de una o varias parcelas mínimas, así como la división de parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 4.000 m<sup>2</sup>. En todos los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación previa por la Dirección de la Urbanización.

**Ocupación**

La superficie máxima construida en planta baja para viviendas, no será superior al 25% de la parcela. Se permitirán edificaciones secundarias, garajes o anexos no habitables.

**Alturas de la edificación**

La altura máxima de la edificación será de 8 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos. Se permitirán semisótanos siendo la altura máxima en alineación de fachada en semisótano de 9,5 mts.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será 0,11 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

No se contarán como volumen edificado los porches y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados. Tampoco contabilizarán los garajes.

**Alineaciones y separación a linderos**

Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: 5 m.
- Separación a linderos privados: 3 m.

Cercados: Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

Los muros de cerramiento y contención de parcela se retranquearán al menos 70 centímetros de los linderos públicos.

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 3 m.
- 3.- La parte baja o zócalo de obra de fábrica maciza tendrá una altura máxima de 1,50 m.
- 4.- El resto, hasta una altura máxima total de los 3 m, estará constituido por elementos diáfanos, como verjas, celosías o setos vivos.
- 5.- El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.

**Condiciones estéticas**

La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente/tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

**Aparcamientos interiores a parcela**

En el interior de cada parcela destinada a viviendas unifamiliares aisladas, se dispondrá plaza de aparcamiento en garaje cubierto o descubierto, con un mínimo de dimensión por plaza de 2,20 por 4,50m.

El mínimo de plazas de aparcamientos por parcela ira en función de los metros edificados de la misma, exigiéndose al menos una plaza por cada 300 m<sup>2</sup> edificables con las siguientes disposiciones:

- 1 plaza para menos de 300 m<sup>2</sup>. construidos.
- 2 plazas para más de 300 m<sup>2</sup>. construidos y hasta 600 m<sup>2</sup>. construidos.
- 3 plazas para más de 600 m<sup>2</sup>. construidos.

### **Muros de Contención**

Se podrán realizar muros de contención de piedra natural que alcancen una altura máxima de 6 metros y nunca sobrepase la cota de coronación de los mismas la cota de rasante de acceso principal de la parcela. Si los muros se realizasen en Hormigón armado u otro material, setos no podrán sobrepasar los 3 m, de altura y para salvar desniveles superiores a los 3 metros se tendrán que ir retranqueando en forma de bancales con una distancia entre ellos en proyección de al menos 3 metros.

Los muros de contención de piedra natural entre parcelas podrán sobrepasar los 6 metros de altura siempre que haya acuerdo entre los dos propietarios, será imprescindible aportarlo al ayuntamiento de Benahavís previa concesión de licencia.

De la misma forma los muros de contención de piedra podrán sobrepasar los 6 metros de altura siempre que linden con las "Áreas Libres Deportivas de Campos de Golf", "Áreas Libres de Repoblación" o "Sistema Local de Equipamiento".

Los muros de cerramiento y contención de parcela se retranquearán al menos 70 cm. de los linderos públicos.

### **Porches**

Los porches no computarán a efectos de edificabilidad total si estos están abiertos en dos de sus caras.

### **Ordenanzas Particulares de la Zona Residencial de Viviendas Agrupadas/Núcleos. "Ordenanza de Nueva Creación (Bungalows).**

#### **Ámbito y desarrollo**

El ámbito de actuación para la aplicación de esta ordenanza es el relativo al definido con tal en el plano de calificación de este plan parcial, en la manzana grafiada como Bungalows.

El desarrollo previsto para esta manzana está sujeto a la tramitación y aprobación del correspondiente estudio de detalle.

#### **Tipología de edificación**

Las edificaciones adosadas y agrupadas podrán tener carácter de edificación escalonada para adaptarse al terreno.

#### **Usos**

El uso principal será el residencial de viviendas en régimen de único mobiliario, admitiéndose la mezcla de régimen plurifamiliar y unifamiliar.

Como usos complementarios, se admiten los siguientes:

Aparcamiento.  
Zonas verdes privadas.

Hostelería comercial y oficina, solo en planta baja y primera, en no más del 25% del techo máximo edificable en la manzana.

#### **Parcela mínima**

La parcela mínima se establece en una superficie neta es de 800 m<sup>2</sup> de suelo. La cual habrá de determinarse en un estudio de detalle, de manera que se garantice las conexiones de la infraestructura necesaria y la localización de las edificaciones.

#### **Edificabilidad neta máxima**

La edificabilidad neta sobre la superficie de la manzana ordenada será de 0,127 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. Con un techo máximo edificable de 6.523 m<sup>2</sup> construibles.

En el supuesto de segregaciones en submanzanas, se mantendrán los criterios de edificabilidad neta y se garantizará el techo máximo edificable ordenado.

#### **Ocupación máxima de la edificación**

La ocupación máxima de la edificación será del 25% de la superficie neta de la manzana (o submanzanas, en su caso).

#### **Altura máxima de la edificación**

La altura máxima de la edificación será todos los casos de planta baja más una planta, ó 8 m, medidos en cualquier punto del terreno interior de la manzana ya urbanizada. Se admiten no obstante en las agrupaciones de edificaciones, una planta de ático en parte de aquella no ocupando más del 75% de la ocupación en planta de la edificación y con una altura máxima de 3,00 m sobre la altura reguladora anteriormente expresada.

#### **Distancia entre edificaciones en una misma manzana**

Las edificaciones agrupadas en lotes se separarán una de otra un mínimo de 5 m.

#### **Separación a linderos**

La separación de las edificaciones a linderos públicos o privados será como mínimo de 5 m.

#### **Vallas y cerramientos**

Se crearán vallas y cerramientos en los linderos públicos y privados, salvo en el frontal de la manzana con el vial rodado que le da acceso. Y ello, para establecer un contacto con zonas verdes, en otras edificaciones próximas al vial y al propio vial.

Las vallas y cerramientos restantes se ejecutarán hasta una altura de 2,50 m siendo hasta 1 m de altura cara, el resto 1,50 m de constitución vegetal con elementos de seguridad.

#### **Aparcamientos interiores a la manzana**

En el interior de la manzana se dispondrán plaza de aparcamiento en la proporción de un plaza por vivienda (ó 2 por 100 m<sup>2</sup> construidos de otros usos admitidos) en garaje cubierto o descubierto con una dimensión mínima de plaza de 2,20 por 4,50 m, así como los viales interiores de acceso, con una proporción mínima de 20 m<sup>2</sup> por plaza, incluyendo acerados, zona de maniobra, etc. Ello habrá de ordenarse y justificarse en el estudio de detalle correspondiente.

**"MONTMELIAN"**

**"MONTE MAYOR ALTO"****Ordenanzas particulares****Zona Residencial N-7 (UE)****Definición:**

Estará constituido exclusivamente por viviendas unifamiliares aisladas, o macladas.

**Condiciones del solar**

La parcela mínima tendrá una superficie de 2.000 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de uso**

El único uso permitido será el residencial

**Condiciones de la Edificación**

1. La edificación será de vivienda unifamiliar aislada, o maclada tipo poblado mediterráneo.
2. La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 metros.
3. El índice de edificabilidad será el indicado en el siguiente cuadro de características .
4. La ocupación máxima de parcela será del 25%.
5. La altura máxima será de tres plantas, con un límite de 10,5 m, pudiéndose construir por encima de esta altura hasta un máximo de 14 m un casetón, el cual no ocupará más del 20% de la ocupación en planta baja.
6. Se prohíbe cualquier otro uso distinto al residencial, permitiéndose la instalación de piscinas o pistas deportivas descubiertas en el interior de cada parcela.
7. Los cerramientos de las parcelas para viviendas unifamiliares se ejecutarán con vallas de altura igual o inferior a 2,50 m. en los casos en que sea necesario la construcción de muros de contención se estará a lo establecido en las Normas Generales del PGOU de Benahavís. En el caso de que la edificación maclada (poblado mediterráneo) para más de una vivienda se prohíben los muros de cerramiento de parcelas.
8. No se autorizan composiciones, formas, materiales ni colores que juzguen disonantes con el ambiente, permitiendo únicamente aquellos que armonicen con los empleados en la zona. Se podrá especial esmero en la composición y formas de las fachadas, cubiertas, materiales, elementos de cerrajería, carpintería, pintura, etc, en su forma, calidad, color y textura, pudiendo el Ayuntamiento, La Promotora o la Comunidad de Propietarios imponer condiciones especiales en este sentido. En todo caso serán obligatorias las siguientes disposiciones:
  - a) Las cubiertas inclinadas estarán formadas al menos en un 80% por teja árabe curva o alicantina, preferiblemente vieja en cobijas, con una pendiente mínima del 45%.

- b) Fachadas enfoscadas a buena vista, no permitiéndose paños enteros de ladrillo visto.
- c) Las rejas serán de hierro forjado.
- d) Los huecos serán de disposición vertical.
- e) La carpintería exterior no podrá ser de aluminio anodizado en su color o bronce, permitiéndose tan solo las lacadas.

**Zona de Equipamientos (EQP)****Definición**

Son aquellos terrenos que permiten actividades de servicio público tal y como se han definido anteriormente.

**Condiciones del Solar**

La parcela mínima tendrá una superficie de 2.000 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de Uso**

El único uso permitido será el de equipamiento público en todas sus acepciones.

**Condiciones de la Edificación**

Edificabilidad máxima: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 60%

Separación a linderos: 3 m.

Altura y número de plantas: 9 m (PB+2).

Aparcamientos: 1 plaza cada 80 m<sup>2</sup> construidos.

Como condiciones estéticas se respetarán las impuestas para la vivienda unifamiliar.

**Zona Comercial (CO)****Definición**

Son aquellos terrenos que permiten actividades comerciales tales como cafés, bares, restaurantes, comercio al por menor y oficinas.

**Condiciones del solar**

La parcela mínima la marcada en siguiente cuadro de características .

.

**Condiciones de la Edificación**

Edificabilidad máxima: la indicada en el siguiente cuadro de características

.

Ocupación máxima: 40%

Separación a linderos: 3 m.

Altura y número de plantas: 7 m (PB+1).

Aparcamientos: 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Como condiciones estéticas se respetarán las impuestas para la vivienda unifamiliar.

**Zona Equipamientos Deportivo Privado (GOLF)****Definición**

Son aquellos terrenos destinados a practicar el deporte del golf, permitiéndose en toda su amplitud edificaciones ligadas al mismo, tales como merenderos, casa-club, y toda aquella ligada a este uso.

**Condiciones del Solar**

No existe parcela mínima.

**Condiciones de la edificación**

Ocupación máxima: 0,25%

Separación a linderos: 3 m.

Altura y número de plantas: 9 m (PB+2).

Como condiciones estéticas se respetarán las impuestas para la vivienda unifamiliar.

**Zona Verde (ZV)****Definición**

Esta constituida por aquellas zonas destinadas a áreas libres.

Se destinan a este uso de recreo y esparcimiento, permitiéndose solo edificaciones de carácter provisional que sirvan de apoyo al fin a que se destina la zona y sean compatibles con el uso.

**Viales**

El uso y dominio es público, y esta constituido por el conjunto de vías de tráfico rodado y peatonal previstas en el PPO así como las destinadas a aparcamientos, no permitiéndose ningún tipo de edificación.

Cuadro de Características:

		<b>SUP. M2</b>	<b>EDIF.(M2/M2)</b>	<b>TECHO (M2.T)</b>
<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b>	UE.1	63.491	0,122	7.746
	UE.2	6.638	0,122	810
	UE.3	15.204	0,122	1.855
	UE.4	36.831	0,122	4.493
	UE.5	122.256	0,122	14.915
	UE.6	7.618	0,122	929
	UE.7	4.162	0,122	508
	UE.8	40.863	0,122	4.985
	UE.9	5.628	0,122	687
	UE.10	14.819	0,122	1.808
	UE.11	6.218	0,122	759
	UE.12	4.014	0,122	490
	UE.13	15.608	0,122	1.904
	UE.14	6.870	0,122	838
	UE.15	6.369	0,122	777
	UE.16	14.134	0,122	1.724
	UE.17	21.755	0,122	2.654
	UE.18	26.037	0,122	3.177
	UE.19	160.349	0,122	19.563

	UE.20	42.843	0,122	5.227
	UE.21	11.447	0,122	1.397
	UE.22	18.424	0,122	2.248
	UE.23	8.468	0,122	1.033
	UE.24	27.893	0,122	3.403
	UE.25	8.412	0,122	1.026
	UE.26	56.649	0,122	6.911
	UE.27	63.443	0,122	7.740
	UE.28	10.814	0,122	1.319
	UE.29	6.899	0,122	842
	UE.30	14.527	0,122	1.772
	UE.31	13.501	0,122	1.647
	UE.32	77.339	0,122	9.435
	UE.33	146.006	0,122	17.813
	UE.34	47.538	0,122	5.800
	UE.35	18.831	0,122	2.297
	UE.36	119.696	0,122	14.603
	UE.37	7.180	0,122	876
	UE.38	13.502	0,122	1.647
	UE.39	14.479	0,122	1.766
	UE.40	8.955	0,122	1.093
	UE.41	11.226	0,122	1.370
	UE.42	11.232	0,122	1.370
<b>ZONA VERDE</b>	ZV.1	747.367		
	ZV.2	60.749		
	ZV.3	247.819		
	ZV.4	4.210		
	ZV.5	12.892		
	ZV.6	26.807		
	ZV.7	2.819		
	ZV.8	8.237		
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	EQ.1	4.416		
	EQ.2	19.905		
<b>COMERCIAL</b>	CO.1	2.870	0,20	574
<b>GOLF</b>	GOLF.1	616.337	0,0018	1.109
	GOLF.2	18.954		
<b>VIALES</b>	Viales	187.617		
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3.299.167</b>	<b>0,05</b>	<b>164.939</b>

Cabria por lo tanto el siguiente cuadro resumen de características:

	<b>SUP. M2</b>	<b>(%)</b>	<b>EDIF.(M2/M2)</b>	<b>TECHO (M2.T)</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	1.338.168	40,56%	0,122	163.256
<b>ZONA VERDE</b>	1.100.900	33,67%		
<b>EQUIPAMIENTO</b>	24.321	0,74		
<b>COMERCIAL</b>	2.870	0,09%	0,20	574
<b>GOLF</b>	635.291	19,26%	0,0018	1.109
<b>VIALES</b>	187.617	5,69%		
<b>TOTAL</b>	<b>3.299.167</b>	<b>100%</b>	<b>0,05</b>	<b>164.939</b>

**“LOS FLAMINGOS”****Zona de viviendas unifamiliares aisladas****Definición**

Estará constituido exclusivamente por viviendas unifamiliares aisladas.

**Condiciones de solar**

La parcela mínima tendrá una superficie de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de uso**

El único uso permitido será el residencial.

**Condiciones de la edificación**

- 1.- La edificación será de vivienda unifamiliar aislada.
- 2.- La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 metros.
- 3.- El índice de edificabilidad será del 0,22 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 4.- La ocupación máxima de parcela será del 30%.
- 5.- La altura máxima será de dos plantas con un límite de 8 m, permitiéndose un torreón del 20% de la superficie total ocupada con un límite de 11 metros sobre esta altura.

**Muros de contención**

La altura máxima para los muros de contención de tierras en parcelas con pendiente será de 3 metros, medidos a partir de la cota natural del terreno.

**Zona de viviendas plurifamiliares (Poblado Mediterráneo)****Definición**

- 1.- Se entiende por Edificación en Bloque aquella que está configurada por edificaciones plurifamiliares en altura.

**Condiciones de Uso**

- 1.- Las condiciones de uso que afectan al solar, son las mismas que afectan a la zona del casco.

**Condiciones de la edificación**

La edificabilidad neta sobre parcela será la grafiada en el plano de zonificación del Plan Parcial.

La ocupación máxima será del 45% del total de la parcela.

La altura máxima será de planta baja + 2 plantas ó 9,20 m, medidos de acuerdo con el criterio del PGOU. de Benahavís.

Por encima de la altura máxima se permite la construcción de un ático con retranqueo de 3 m. respecto a la alineación de fachada.

En lo relativo a vuelos y salientes en fachadas, composición de huecos, materiales y cubiertas, el solar queda sujeto a las ordenanzas generales.

La edificación será preferentemente no alineada.

Para toda la actuación con edificaciones no alineadas será necesaria, con carácter previo a la solicitud de licencia de obra, la tramitación y aprobación de un estudio de detalle redactado con el fin de definir los siguientes aspectos:

- 1.- el número de alojamientos propuesto que no podrá superar el resultante de aplicar el parámetro "parcela mínima" a la superficie total de la actuación.
- 2.- Alineaciones de las fachadas y rasantes de la edificación.
- 3.- Composición de volúmenes.
- 4.- Ordenación y tratamiento del espacio libre de edificación diferenciando las zonas comunes de las privativas de cada vivienda.
- 5.- Delimitación de accesos y aparcamientos.

La separación mínima a linderos públicos y privados será de cinco metros.

La separación mínima entre edificaciones de una misma parcela será como mínimo de cinco metros, salvo el caso de las fachadas a las que no se abran salones de estar, comedores o dormitorios, en las que dicha distancia podrá reducirse a tres metros.

### **Zona Comercial**

#### **Condiciones del solar**

Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.s.

#### **Condiciones de uso**

El único uso permitido será el terciario, destinado a comercial y oficinas.

Como uso compatible se admite el Hotelero.

#### **Condiciones de la edificación**

Altura máxima de la edificación 2 plantas (planta baja + 1) ó 7 metros.  
Separación mínima de la edificación a lindero público 5 metros.  
Separación mínima de la edificación a lindero privado 3 metros.  
Ocupación máxima de la edificación 60%.  
Edificabilidad máxima: la indicada en el plano de zonificación del plan parcial.

### **Zona Hotelera**

#### **Condiciones del solar**

La parcela mínima edificable será de 5.000 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de uso**

El uso permitido será el hospedaje en cualquiera de sus categorías.

**Condiciones de la edificación:**

Edificabilidad neta: la indicada en el plano de zonificación del plan parcial.

Ocupación máxima: 60% de la parcela neta.

Altura máxima: 4 plantas (planta baja + 3) ó 13 metros.

Separación a linderos públicos y privados: mínimo 5 mt.

**Zona Hotelera Residencial****Condiciones del solar**

La parcela mínima edificable será de 5.000 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de uso**

El uso permitido será el hospedaje en cualquiera de sus categorías y el residencial en viviendas plurifamiliares (Poblado Mediterráneo).

**Condiciones de la edificación**

Edificabilidad neta: la indicada en el plano de zonificación del plan parcial.

Ocupación máxima: 60% de la parcela neta.

Altura máxima:

- Para uso hotelero: 4 plantas (pb +3 p.) ó 13 mts.
- Para uso residencial: La altura máxima será de pl.b. + 2 ó 9,20 m, medidos de acuerdo con el criterio del PGOU de Benahavís. Por encima de la altura máxima se permite la construcción de un ático con un retranqueo de 3 m, respecto a la alineación de fachada.

Separación a linderos públicos y privados: mínimo 5 mt. Con el acuerdo de los colindantes se permite adosarse a los linderos privados.

**Zona Social**

Parcela mínima por actuación	La del Plan
Edificabilidad	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	7 m.
Numero máximo de plantas	2 plantas
Separación a eje de calle	½ de la altura, con un mínimo de 5 m de la alineación de calle.
Separación a linderos	½ de la altura con un mínimo de 3 m.
Separación entre edificaciones	Semisuma de alturas, con un mínimo de 3 m.
Usos permitidos	Sociales en general, a criterio del Ayuntamiento.

Usos prohibidos	Residencial, Industrial, Hotelero y Comercial.
-----------------	--

**Zona Escolar**

Parcela mínima por actuación	5.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	7 m.
Numero máximo de plantas	2 plantas
Separación a eje de calle	½ de la altura, con un mínimo de 5 m de la alineación de calle.
Separación a linderos	½ de la altura con un mínimo de 3 m.
Separación entre edificaciones	Semisuma de alturas, con un mínimo de 3 m.
Usos permitidos	Docentes en general, se admite una vivienda para el conserje en cada actuación.
Usos prohibidos	Todos los demás.

**Zona Equipamiento Deportivo**

Parcela mínima por actuación	2.000 m <sup>2</sup> .
Edificabilidad	0,19 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	7 m.
Numero máximo de plantas	2 plantas
Separación a eje de calle	½ de la altura, con un mínimo de 5 m de la alineación de calle.
Separación a linderos	½ de la altura con un mínimo de 3 m. Con el acuerdo de los colindantes se permite adosarse a los linderos privados
Separación entre edificaciones	Semisuma de alturas, con un mínimo de 3 m.
Usos permitidos	Deportivos en general, cubiertos y descubiertos
Usos prohibidos	Todos los demás

**Zona de servicios**

Las parcelas destinadas a estos usos sólo podrán albergar las instalaciones propias de la urbanización (depósitos de agua, transformadores, etc). La altura máxima sobre rasante será de 3,5 m y las edificaciones o instalaciones deberán ser resultas estéticamente.

**Zonas Verdes**

No se admite ninguna edificación sobre los mismos, salvo los propios para el mantenimiento de la jardinería, así como elementos decorativos.

**Red Viaria**

Destinada a uso público, no se permite edificación alguna.

**“LOS FLAMINGOS II”****Zona de viviendas unifamiliares aisladas****Definición**

Estará constituido exclusivamente por viviendas unifamiliares aisladas.

**Condiciones de solar**

La parcela mínima tendrá una superficie de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de uso**

El único uso permitido será el residencial.

**Condiciones de la edificación**

- 1.- La edificación será de vivienda unifamiliar aislada.
- 2.- La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 metros.
- 3.- El índice de edificabilidad será del 0,22 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 4.- La ocupación máxima de parcela será del 30%.
- 5.- La altura máxima será de dos plantas con un límite de 8 m, permitiéndose un torreón del 20% de la superficie total ocupada con un límite de 11 metros sobre esta altura.

**Disposiciones de la superficie edificables**

La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta, se dispondrá con carácter general en una edificación principal por parcela.

No obstante se podrán realizar conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas o exentas con las siguientes condiciones: el número de viviendas no sobrepasará el resultante de dividir la superficie total de la parcela por la superficie de la parcela mínima (1.000 m<sup>2</sup>.), asimismo se respetarán los parámetros de ocupación, altura y edificabilidad de la ordenanza UA.

**Muros de contención**

La altura máxima para los muros de contención de tierras en parcelas con pendiente será de 3 metros, medidos a partir de la cota natural del terreno.

**Zona de viviendas plurifamiliares****Definición**

- 1.- Se entiende por Edificación en Bloque aquella que está configurada por edificaciones plurifamiliares en altura.

**Condiciones de Uso**

1.- Las condiciones de uso que afectan al solar, son las mismas que afectan a la zona del casco.

**Condiciones de la edificación**

La edificabilidad neta sobre parcela será la grafiada en el plano de zonificación del Plan Parcial.

La ocupación máxima será del 45% del total de la parcela.

La altura máxima será de planta baja + 2 plantas ó 9,20 m, medidos de acuerdo con el criterio del PGOU. de Benahavís.

Por encima de la altura máxima se permite la construcción de un ático con retranqueo de 3 m. respecto a la alineación de fachada.

En lo relativo a vuelos y salientes en fachadas, composición de huecos, materiales y cubiertas, el solar queda sujeto a las ordenanzas generales.

La edificación será preferentemente no alineada.

Para toda la actuación con edificaciones no alineadas será necesaria, con carácter previo a la solicitud de licencia de obra, la tramitación y aprobación de un estudio de detalle redactado con el fin de definir los siguientes aspectos:

- 1.- El número de alojamientos propuesto que no podrá superar el resultante de aplicar el parámetro "parcela mínima" a la superficie total de la actuación.
- 2.- Alineaciones de las fachadas y rasantes de la edificación.
- 3.- Composición de volúmenes.
- 4.- Ordenación y tratamiento del espacio libre de edificación diferenciando las zonas comunes de las privativas de cada vivienda.
- 5.- Delimitación de accesos y aparcamientos.

La separación mínima a linderos privados será igual a la altura de la edificación más próxima al lindero y nunca menor a 3 m, salvo los casos en que el Plan General a través de la ficha de características, exija la alineación a vial, en cuyo supuesto será de aplicación lo establecido en el apartado de retranqueos de este artículo.

**Separación entre edificaciones de una misma parcela**

La separación entre edificios de una misma parcela no será inferior a vez y media la altura del mayor. No obstante, las fachadas a las que no se abren salones de estar, comedores o dormitorios podrán distar de los otros edificios un mínimo de 3 m.

**Zona Comercial****Condiciones del solar**

Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.s.

**Condiciones de uso**

El único uso permitido será el terciario, destinado a comercial y oficinas.

Como uso compatible se admite el Hotelero.

#### **Condiciones de la edificación**

Altura máxima de la edificación 2 plantas (planta baja + 1) ó 7 metros.

Separación mínima de la edificación a lindero público 5 metros.

Separación mínima de la edificación a lindero privado 3 metros.

Ocupación máxima de la edificación 60%.

Edificabilidad máxima: la indicada en el plano de zonificación del plan parcial.

#### **Zona Hotelera**

##### **Condiciones del solar**

La parcela mínima edificable será de 5.000 m<sup>2</sup>.

##### **Condiciones de uso**

El uso permitido será el hospedaje en cualquiera de sus categorías.

##### **Condiciones de la edificación:**

Edificabilidad neta: la indicada en el plano de zonificación del plan parcial.

Ocupación máxima: 60% de la parcela neta.

Altura máxima: 4 plantas (planta baja + 3) ó 13 metros.

Separación a linderos públicos y privados: mínimo 5 mt.

#### **Zona Social**

Parcela mínima por actuación	La del Plan
Edificabilidad	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	7 m.
Numero máximo de plantas	2 plantas
Separación a eje de calle	½ de la altura, con un mínimo de 5 m de la alineación de calle.
Separación a linderos	½ de la altura con un mínimo de 3 m.
Separación entre edificaciones	Semisuma de alturas, con un mínimo de 3 m.
Usos permitidos	Sociales en general, a criterio del Ayuntamiento.
Usos prohibidos	Residencial, Industrial, Hotelero y Comercial.

#### **Zona Escolar**

Parcela mínima por actuación	5.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	7 m.
Numero máximo de plantas	2 plantas
Separación a eje de calle	½ de la altura, con un mínimo de 5 m de la alineación de calle.

Separación a linderos	½ de la altura con un mínimo de 3 m.
Separación entre edificaciones	Semisuma de alturas, con un mínimo de 3 m.
Usos permitidos	Docentes en general, se admite una vivienda para el conserje en cada actuación.
Usos prohibidos	Todos los demás.

**Zona de servicios**

Las parcelas destinadas a estos usos sólo podrán albergar las instalaciones propias de la urbanización (depósitos de agua, transformadores, etc). La altura máxima sobre rasante será de 3,5 m y las edificaciones o instalaciones deberán ser resultas estéticamente.

**Zonas Verdes**

No se admite ninguna edificación sobre los mismos, salvo los propios para el mantenimiento de la jardinería, así como elementos decorativos.

**Red Viaria**

Destinada a uso público, no se permite edificación alguna.

### "PANORAMA"

Sin desarrollar.

**"NUEVA ATALAYA"****Zona Residencial Unifamiliar****Uso**

Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares aisladas y agrupadas en forma de chalets, de carácter netamente residencial y rodeado de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinarán a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de forma especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

Se permiten, tan solo, los animales domésticos destinados a guardería.

**Parcelación**

Caben distinguir dos tipologías según zonas:

**Zona (VA) Vivienda Unifamiliar Aislada:** La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>. Se autorizará la reunión de una o varias parcelas mínimas, así como la división de parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 1.000 m<sup>2</sup>. En todos los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación por la Dirección de la Urbanización, sin perjuicio de la obtención de la preceptiva licencia municipal. Densidad máxima 2,5 viv/Ha.

**Zona (VU) Vivienda Unifamiliar Adosada:** La parcela mínima es de 500 m<sup>2</sup>, superficie de suelo que puede estar vinculada a la vivienda de forma exclusiva o mancomunada con otras parcelas o viviendas. Densidad máxima 2,5 viv/Ha.

**Ocupación.-**

La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 30% de la parcela. No se permitirán edificaciones secundarias, excepto para garajes o anexos no habitables.

**Alturas de Edificación**

La altura máxima de la edificación será de 7 mts., hasta la cornisa de la cubierta y el número máxima de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En este conjunto de volumen se incluirá la totalidad del construido sobre superficie rasante. Los porches y terrazas cubiertas no se contarán como volumen edificado, salvo en los casos que tengan los tres lados cerrados.

**Alineaciones y Separación a linderos**

Las alineaciones de las fachadas son libre dentro de la parcela. Únicamente se ha de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a lindero público: 4 mts.
- Separación a lindero privado: 3 mts.

### **Cercados**

Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 2 mts.
- 3.- La parte baja, o zócalo de obra de fábrica maciza tendrá una altura máxima de 0,60 mts.
- 4.- El resto, hasta una altura máxima total de 2 mts., estará constituido por elementos diáfanos como verjas, celosías, o setos vivos.

### **Condiciones estéticas**

La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajuste a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del Proyecto y suponga una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de parcelas deberán mantenerse en buen estado.

### **Condiciones de las construcciones**

- 1.- No se permitirá ni en edificación ni en las construcciones auxiliares, la limitación de material en las fachadas ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.
- 2.- Si en el caso de chalet apareados, quedarán medianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas.
- 3.- el acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuará en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.
- 4.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a. Ajardinada totalmente.
- b. Arbolado con suelo de tierra.
- c. Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d. Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo a sardinel, cemento ruleteado, etc.).
- e. Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f. Lámina de agua, piscina, escalinatas, etc.

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres deberán contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

***Pistas deportivas***

Según las superficies de las parcelas podrán instalarse canchas y piscinas que no exijan locales cubiertos.

***Condiciones higiénicas***

Serán de aplicación todas las vigentes en la materia. Será permitida la ventilación de aseos, office y cuartos de baño, mediante chimeneas "Shunt" o similar.

***Suministro de agua***

Todas las parcelas se abastecerán, obligatoriamente de la red general de distribución de la urbanización, quedando prohibido la apertura de pozos dentro de las parcelas.

La toma será hecha con sujeción estricta a las normas que establezca la Promotora.

Después del punto de toma, y siempre dentro de la parcela, se instalará una arqueta con llave de paso y contador, siendo esta visitable.

No se permitirán en ningún caso, los depósitos de agua vistos, exentos de la edificación, ni los aeromotores. En todo caso está prohibida la utilización del agua con fines comerciales.

***Acometidas***

Las acometidas deberán realizarse donde señalen los Servicios Técnicos de la Promotora, y con sujeción estricta a sus indicaciones.

Las acometidas de energía eléctrica, cables telefónicos, o de cualquier clase, se han de disponer dentro de las parcelas en zanjas, con arreglo a los reglamentos vigentes. Se prohíbe expresamente realizar instalaciones aéreas dentro del terreno.

***Suministro eléctrico***

La Promotora se compromete a suministrar a cada parcela una potencia eléctrica máxima de 8.000 vatios/vivienda. Si el propietario precisara de mayor potencia, tomará a su cargo, el costo de las instalaciones que fuera necesario realizar.

***Control de Proyecto***

La propiedad de cada parcela se obliga a presentar a la Promotora o Comunidad de propietarios, para su aprobación el proyecto de las construcciones a realizar en la misma, sin cuyo requisito no se le autorizará a iniciar la construcción.

***Zona Verde Pública******Uso***

Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

**Edificabilidad**

Ninguna salvo pequeños kioscos para servicio de la propia zona.

**Protección del paisaje**

Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizará la tala de árboles.

**Servicios de Interés Público y Social****Parque Deportivo****Uso**

Edificaciones propias de servicio de parque deportivo, como vestuarios, áreas de duchas, etc. En el resto de parcela podrán ubicarse pistas deportivas.

**Parcelación**

La parcela mínima es de 10.000 m<sup>2</sup> para parque deportivo.

**Ocupación**

La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 10% de la parcela.

**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de 6,00 m, hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 0,12 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para parque deportivo.

**Alineaciones y separación a linderos**

Separaciones a calle y linderos de 6,00 metros.

**Aparcamientos**

Se ubicará un aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en la zona, ubicados dentro de la misma, en el parque deportivo.

*Cerramientos, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas, suministro eléctrico.*

Se observarán normas análogas a los casos anteriores.

**Equipamiento Social**

**Uso**

Edificaciones para temas sociales y culturales.

**Parcelación**

La parcela mínima es de 5.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación**

La superficie mínima construida en planta baja no será superior al 75% de la parcela.

**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de 6,00 m, hasta la cornisa de la cubierta y el número de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del art. 21.

**Aparcamientos**

Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela: 1 aparcamientos por cada 200 m<sup>2</sup> construidos de establecimiento.

*Cerramiento, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas, suministro eléctrico.*

Será de observancia las ya expresadas en los art. 67, 68 y 69.

**Alineaciones y separaciones a linderos**

Separaciones a calles y linderos de 3 mts.

**Centros Docentes****Uso**

Edificaciones para centro docentes de E.G.B.

**Parcelación**

La parcela mínima es de 5.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación**

La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 25% de la parcela.

**Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de 6,00 m, hasta la cornisa de la cubierta y el número de plantas será de dos.

**Volumen**

El volumen máximo edificable será de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del regulado para la vivienda unifamiliar..

**Alineaciones y separaciones a linderos**

Separaciones a calles y linderos de 3 mts.

**Aparcamientos**

Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela: 1 aparcamientos por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

**cerramientos**

Se observarán las mismas normas que las reguladas en el apartado de cercados..

*Cerramiento, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas, suministro eléctrico.*

Será de observancia las ya expresadas anteriormente.

**Campo de Golf**

Zona dedicada al deporte de Golf, edificabilidad nula, excepto pequeños kioscos y aseos para uso de los jugadores.

## "LA ALBORADA"

**Zona RA residencial aislada**

Parcela mínima	1.000 m2.
Densidad máxima- 1 vivienda cada	1.000 m2.
Edificabilidad máxima	0,75 m3/m2
Ocupación máxima	15%
Altura máxima	2 plantas ó 7 mts.
Separación a linderos Públicos y Privados	5,00 m. mínimo
Aparcamientos	1 por vivienda
Usos permitidos	Residencial Aislada
Usos prohibidos	Todos los demás

**Zona RN residencial Núcleos**

Parcela mínima	La superficie total de cada polígono (RN1 a RN11).
Edificabilidad máxima	1,25 m3/m2
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	3 plantas ó 9 mts.
Separación a linderos Públicos y Privados	5,00 m. mínimo
Aparcamientos	1 por vivienda. 1 plaza/50 m2
Usos permitidos	Residencial dominante, Comercial, Oficinas y Pequeños Talleres Artesanales, complementario.

**Comercial (Privado)**

Parcela mínima	1.000 m2.
Edificabilidad máxima	0,50 m3/m2
Ocupación máxima	30%
Altura máxima	2 plantas ó 7 mts.
Separación a linderos Públicos y Privados	½ h, 3,00 m. mínimo
Aparcamientos	1 plaza/50 m2 construido
Usos permitidos	Comercial, Oficinas y Pequeños Talleres Artesanales, y hotelería
Usos prohibidos	Todos los demás

**Equipo Social Público**

Parcela mínima	5.000 m2.
Edificabilidad máxima	1,00m3/m2
Ocupación máxima	30%
Altura máxima	2 plantas ó 7 mts.
Separación a linderos Públicos y Privados	½ h. 3,00 m. mínimo
Aparcamientos	1 plaza/50 m2 construido

Usos permitidos	Cívicos y Sociales
Usos prohibidos	Todos los demás

**Centros Docentes + Deportivo (Público)**

Parcela mínima	5.000 m2.
Edificabilidad máxima	0,50 m3/m2
Ocupación máxima	10%
Altura máxima	2 plantas ó 7 mts.
Separación a linderos Públicos y Privados	½ h., 3,00 m. mínimo
Aparcamientos	1 plaza/50 m2 construido
Usos permitidos	Educativo, docente y deportivo
Usos prohibidos	Todos los demás

**Equipo Privado (Educativo)**

Parcela mínima	5.000 m2.
Edificabilidad máxima	1,00 m3/m2
Ocupación máxima	30%
Altura máxima	2 plantas ó 7 mts.
Separación a linderos Públicos y Privados	½ h, 3,00 m. mínimo
Aparcamientos	1 plaza/50 m2 construido
Usos permitidos	Educativo, Docente, Residencias para Estudiantes, Deportivo y Cultural
Usos prohibidos	Todos los demás

**Hotelera**

Parcela mínima	39.750 m2.
Edificabilidad máxima	1,36 m3/m2
Ocupación máxima	30%
Altura máxima	3 plantas
Separación a linderos Públicos y Privados	5,00 m. mínimo
Aparcamientos	1 plaza/50 m2 construido
Usos permitidos	Hotelero en todas sus categorías
Usos prohibidos	Todos los demás

**Sistemas de Espacios Libres**

**Uso:** Se destinan a parque, jardines, paseos y sendas peatonales, todas las parcelas delimitadas en el P.P.O. con Zona Verde Pública.

Únicamente podrán autorizarse, previo informe del Ayuntamiento de Benahavís, usos relacionados con el destino de la Zona.

**"AMPLIACIÓN DE LA ZAGAleta"****Residencia Unifamiliar.**

Uso: Las parcelas resultantes de la parcelación que se contiene en los estudios de detalle destinadas a Residencial Unifamiliar estarán dedicadas a edificación de viviendas unifamiliares en forma de chalets, aislados y de carácter netamente residencial y rodeados de espacios libres de propiedad y uso privado. Las parcelas se destinarán a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

El proyecto de edificación debe respetar, los criterios respecto al arbolado que los Estudios de Detalle determinen así como todas sus disposiciones y ordenanzas particulares.

Parcelación: La parcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup> y ha de existir una distancia entre parcelas de 8,00 m.

Ocupación: La proyección vertical de la edificación no será superior al 15 % de la superficie de la parcela.

Alturas de la edificación: La altura máxima de la edificación será de 8,00 m. hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de DOS.

Volumen: El volumen máximo edificable será el que resultará en el Estudio de Detalle que se redacte sobre el Sector de Actuación correspondiente con una edificabilidad bruta de 0,1005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., y un tope sobre parcela neta de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En este volumen se incluirá la totalidad de lo construido sobre la superficie de la rasante. Los porches y las terrazas cubiertas se contarán como volumen edificado, salvo que sólo tengan cerramiento en dos o menos de sus lados que se contabilizaran al 50%.

Alineaciones y Separaciones a linderos: Las alineaciones de las fachadas y linderos, serán las que se marquen en el Estudio de Detalle.

Condiciones estéticas: La composición de las edificaciones será ajustada a las características topográficas del terreno y suponga una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas deberán mantenerse en buen estado.

Se podrá edificar casa de servicio siempre que no supere el 15% de la edificación total.

Condiciones de las construcciones:

1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares la imitación de materiales en las fachadas o de otros materiales que no sean de calidad.

2.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencia en el tráfico.

3.- La superficie de la parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el proyecto un tratamiento del suelo y ajardinamiento.

4.- Los cerramientos podrán ser de malla cinética ó con arbustos siempre que no sobrepasen dos metros de altura, quedando expresamente prohibidos los cerramientos opacos de fábrica ó mampostería. Solamente se permitirá mampostería o cerramientos opacos en la entrada principal en una longitud no superior a 20,00 metros y altura media de 2,20 metros.

No se podrán instalar pistas deportivas, solamente piscinas.

Condiciones higiénicas: Serán de aplicación todas las vigentes en la materia. Será permitida la ventilación de aseos, office y cuartos de baño, mediante chimeneas "shunt" o similar.

Suministro de agua: Todas las parcelas se abastecerán, obligatoriamente, de la red general de distribución, quedando prohibido la apertura de pozos dentro de la parcela. La toma se hará con sujeción estricta a las normas de la compañía suministradora.

Después del punto de toma, y siempre dentro de la parcela, se instalará una arqueta con llave de paso y contador, siendo esta visitable.

No se permitirá en ningún caso, los depósitos de agua vistos, exentos de la edificación ni los aeromotores.

En todo caso está prohibida la utilización del agua con fines comerciales.

Acometidas: Las acometidas deberán realizarse donde señalen los Servicios Técnicos Municipales, y con sujeción estricta a sus indicaciones.

Las acometidas de energía eléctrica, cables telefónicos o de cualquier clase se han de disponer dentro de las parcelas, en zanjas, con arreglo a los reglamentos vigentes. Se prohíbe expresamente realizar instalaciones aéreas dentro del terreno.

Suministro eléctrico: La promotora se compromete a suministrar a cada parcela una potencia eléctrica máxima de 15 kw. Si el propietario precisa mayor potencia, será de su cargo el costo de las instalaciones que fuera necesario realizar.

## **2.- Zona Verde pública.**

Usos: Jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

Este uso deberá hacerse al máximo la flora y fauna, estando terminantemente prohibido:

- Acampadas.
- Hacer fuego, arrojar elementos que pudieran provocar incendios.

- Verter cualquier tipo de despojo.
- Cualquier uso que no sea el propio de la zona.
- Provocar ruidos con motores, altavoces o instrumentos de otro tipo.
- Instalación fija ó provisional de iluminaciones.
- Introducir animales.
- Hacer plantaciones sin adaptarse a la relación de plantas del conjunto.

Edificabilidad. Ninguna salvo pequeñas cabañas para servicios existentes de la propia zona y torres de vigía contra incendios.

Protección del paisaje y el medio. Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, complementándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes, evitándose cualquier actividad que pudieran perjudicar su flora y su fauna.

### **3.- Servicios de interés público.**

#### **3.1.- Zona Deportiva.**

Uso: Edificaciones propias de servicio de parque deportivo, como vestuarios, áreas duchas, etc.

Parcelación: La parcela mínima es de 5.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación: La proyección de la edificación no será superior al 0,01% de la superficie total de la parcela en uso privado y al 10% en uso público.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros hasta la cornisa de la cubierta y el número de plantas será de DOS.

Volumen: El volumen máximo edificable será de 0,02 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en uso privado y de 0,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en uso público.

Alineaciones y separaciones a linderos: Las separaciones a linderos y a las calles será de 5,00 metros como mínimo.

Apartamentos: Se ubicará un aparcamiento por cada 30 m<sup>2</sup> construidos en la zona, ubicándose dentro de la misma.

#### **3.2.- Equipamiento Comercial.**

Uso: Exclusivamente edificaciones comerciales y de uso social.

Parcelación: La parcela mínima es de 5.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación: La proyección de la edificación no será superior al 40% de la superficie total de la parcela.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros hasta la cornisa de la cubierta y el número de plantas será de DOS.

Volumen: El volumen máximo edificable será de 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Artículo 18.

Alineaciones y separaciones a linderos: Las separaciones a linderos y a las calles será de 5,00 metros como mínimo.

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos: 1 aparcamiento por cada 30 m<sup>2</sup> construidos de establecimiento comercial.

Condiciones higiénicas: Se ajustarán a las establecidas en las Ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la legislación vigente para este tipo de edificaciones.

Condiciones estéticas de las construcciones, suministro de agua, acometidas y suministro eléctrico. Serán de observancia las ya expresadas con anterioridad.

### **3.3.- Equipamiento Social.**

Uso: Edificaciones de carácter social cultural.  
En el privado, se permitirán casa club, restaurantes, cafeterías, salas de diversión, etc.

Parcelación: La parcela mínima es de 4.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación: La proyección de la edificación no será superior al 35% de la superficie de la parcela del equipamiento privado y al 50% del equipamiento público.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros hasta la cornisa de la cubierta y el número de plantas será de DOS.

Volumen: El volumen máximo edificable será de 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>3</sup> en dominio privado y de 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en dominio público. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Artículo 18.

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela: 1 aparcamiento de 12,50 m<sup>2</sup> por cada 30 m<sup>2</sup> construidos de establecimiento social.

Alineaciones y separaciones a linderos: Las separaciones a linderos y a las calles será de 5,00 metros como mínimo.

### **3.4.- Centros docentes.**

Uso: Edificaciones para centros docentes para E.G.B.

Parcelación: La parcela mínima es de 5.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación: La proyección vertical de la edificación no será superior al 30% de la superficie de la parcela.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros hasta la cornisa de la cubierta y el número de planta será de DOS.

Volumen: El volumen máximo edificable será de 1,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Alineaciones y separaciones a linderos: Las separaciones a linderos y a las calles será de 5,00 metros como mínimo.

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela: un aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

Condiciones higiénicas, estéticas de las construcciones, suministro de agua, acometidas y suministro eléctrico: Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

#### **4. Zona de red viaria y aparcamientos.**

Uso: Público.

Estando prohibido:

- a) Uso de motocicletas.
- b) Camiones superiores a 10 Tm.
- c) Cualquier tipo de maquinaria superior a 2 Tm. sin previa autorización de la Comunidad.
- d) Uso de señales acústicas.
- e) Circular a velocidad superior a 40 km/h.

Edificabilidad: Ninguna.

### "FONDO DE GARANTÍA"

Sin desarrollar.

### "CASABLANCA"

Sin desarrollar.

### "BRIJAN"

Sin desarrollar.

**"MONTEMAYOR BAJO"**

NORMA 1.- RESIDENCIAL

NORMA 2.- EQUIPAMIENTO

NORMA 3.- ESPACIOS LIBRES

**NORMA 1.**

La norma es para el uso residencial que se divide en tres subzonas que se describen a continuación.

**RESIDENCIAL AGRUPADA.**

- Condiciones del solar.
  - 1.- Se considera solar edificable el que cumple con las siguientes condiciones:
    - Superficie mínima edificable en planta 100 m<sup>2</sup>.
    - Longitud mínima de fachada 6 m.
    - Fondo mínimo 8 m.
    - Diámetro del círculo inscrito 5 m.
    - Fondo máximo de parcela 16 m.
  - 2.- Se entiende por superficie edificable aquella que no forma parte total o parcialmente de vías públicas, espacios libres o zonas de reserva, y que estén dentro de las alineaciones.
- Condiciones de salubridad e Higiene.
  - 1.- No se permitirán viviendas que no sean exteriores.
  - 2.- Se entiende por vivienda exterior aquella que tenga una fachada de al menos 4m. a un espacio público (calle, plaza ó área libre).
- Condiciones de uso.
  - 1.- El uso dominante será el de residencial, y los usos complementarios serán:
  - 2.- Los usos complementarios son aquellas que reúnen características propias del uso terciario.
- Uso Terciario.
  - 1.- Uso comercial: Se desarrollarán en locales comerciales independientes y se localizará únicamente en planta baja. El uso de hostelería podrá localizarse en planta baja y primera.
  - 2.- Uso de oficinas: Este uso, tanto el destinado a actividades administrativas, como oficinas privadas o despachos profesionales, podrán localizarse en cualquier situación de la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

- 3.- Uso Recreativo: Estará localizado únicamente en planta baja y se desarrollará en locales comerciales independientes.
- Usos Incompatibles.
    - 1.- Se mantendrán como usos incompatibles los no incluidos en los apartados anteriores, y en especial los usos destinados a usos industriales, con excepción del uso industrial de 1ª categoría.
  - Condiciones de la Edificación.
    - 1.- Las alineaciones a la vía pública fijados en los planos determinaciones de planeamiento son obligatorias, lo que quiere decir que la edificación debe ceñirse a ellas en su totalidad, no permitiéndose ningún tipo de saliente de la edificación.
    - 2.- La profundidad máxima edificable cumplirá las siguientes condiciones:
      - En planta de viviendas el fondo máximo será de 16m.
      - En planta baja en caso de dedicarse a un uso distinto del de vivienda la profundidad máxima será de 20 m.
    - 3.- El fondo edificable, sólo podrá ser medido desde la alineación de calle en caso de ser solar de frente, o e dos calles de ser solar de esquina.
  - Altura de la Edificación.
    - 1.- N-2ª. Ensanche. La altura máxima de la edificación será de 9.50 m (Pb-2) desde la cota de acera hasta la cara inferior del forjado de última planta, medido en el punto medio de la fachada.
    - 2.- N-2b. Ensanche en ladera. En los solares con alineación a dos calles paralelas situadas a distinta cota, se mantendrá la altura máxima de 9.50 m en la alineación inferior y 6.20 m en la superior, permitiéndose un retranqueo de volúmenes en las zonas intermedias de forma que la sección de la envolvente del volumen edificado se procure mantener paralelo a la topografía natural.
  - Condiciones Arquitectónicas.
    - 1.- La composición arquitectónica será libre aunque deberá procurarse que los edificios concuerde los más posible unos con otros a fin de conseguir una imagen urbana lo más armónica posible.
    - 2.- Los materiales en fachada serán los tradicionales quedando los edificios pintados en color blanco o con colores tradicionales de la cal. Los acabados finales serán lisos y quedan prohibidos los zócalos en fachadas con cambio de material especialmente se prohíbe el uso de azulejos en toda la fachada.
    - 3.- Los herrajes de balcones y ventadas deberán ser sencillos y estar diseñados según el uso tradicional.

4.- A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y cornisas. Estos tendrán un vuelo máximo de 0.40 m.

5.- Las jambas de los portales y huecos como salientes decorativos y toldos cumplirán las edificaciones especificadas en la zona de casco.

- Cubiertas.

1.- Las cubiertas podrán ser de teja árabe o terrazos pudiéndose combinar.

2.- En las cubiertas en terraza de antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada y tendrá como máximo 1 m. de altura.

**RESIDENCIAL ADOSADAS.**

- Definición.

1.- Estará configurada exclusivamente por viviendas Unifamiliares Aisladas o Adosadas.

- Condiciones de Solar.

1.- Se considera solar edificable el que tenga una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>.

- Condiciones de Uso.

1.- El único uso permitido será el de residencial.

- Condiciones de la Edificación.

1.- La edificación será de vivienda unifamiliar aislada-adosada.

2.- La separación mínima a linderos públicos será de 3 m. y a lindero privado será de 2 m.

3.- El índice de edificabilidad será de 0.6 m<sup>2</sup> de edificación por cada m<sup>2</sup> de solar.

4.- La ocupación máxima será del 50% de la parcela.

5.- La altura máxima será de dos plantas, con una altura máxima de 7m.

**RESIDENCIAL AISLADA.**

- Definición.

Estará constituido exclusivamente por viviendas unifamiliares aisladas.

- Condiciones del Solar.

La parcela mínima tendrá una superficie de 800 m<sup>2</sup>.

- Condiciones de Uso.

El único uso permitido será el residencial.

- Condiciones de la Edificación.

- 1.- La edificación será de vivienda unifamiliar aislada.
- 2.- La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 metros.
- 3.- El índice de edificabilidad será de 0.5 m<sup>2</sup> de edificación por cada m<sup>2</sup> de solar.
- 4.- La ocupación máxima de la parcela será del 30%.
- 5.- La altura máxima será de dos plantas, con un límite de 7m.

**NORMA 2.- EQUIPAMIENTO**

2.1. DEFINICIÓN

EL EQUIPAMIENTO se desarrolla en los usos definidos en el Artículo 11 y podrá ubicarse, bien en NÚCLEOS (en cuyo caso se ajustará a las normas fijadas por cada grado) o bien aisladamente, en cuyo caso se aplicarán las siguientes estipulaciones:

2.2. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

2.2.1. Equipo comercial y hotelero.

Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima sobre parcela: 75%

Edificabilidad máxima sobre parcela: 0.40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- Comercial.

Altura máxima: 2 plantas (7 metros)

Edificabilidad máxima sobre parcela: 0.40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- Hotelero.

Altura máxima: 3 plantas (9.20 metros)

Por encima de la altura máxima se permite la construcción de un ático con un retranqueo de 3 m. respecto a la alineación de fachada.

2.2.2. Equipo educativo y servicio de interés público y social.

Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima sobre parcela: 30%

Altura máxima: 2 plantas (6 metros)

Edificabilidad máxima sobre parcela: 0.30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

2.2.3. Altura máxima de pisos

Se fijan las establecidas por la normativa existente para el caso de instalaciones deportivas y educativas.

En equipo HOTELERO Y COMERCIAL se fijan como mínimo 3 metros en plantas bajas y 2,60 en plantas altas.

### 2.3. CONDICIONES DE USO.

Se establecen en el CUADRO GENERAL DE NORMAS y a partir de las especificaciones de Artículo 2. Se permite su utilización como equipamiento deportivo y en especial como campo de golf.

### 2.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Libertad de composición.

## **NORMA 3. ESPACIOS LIBRES**

### 3.1. DEFINICIÓN

Comprende los espacios destinados a ZONAS VERDES (protección, parques y jardines) ZONAS DEPORTIVAS PRIVADAS, RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.

Su localización será, además de la que se determina en el Plan General, la que se configure en los Planes Parciales.

### 3.2. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

#### 3.2.1. Zonas verdes públicas.

#### CONDICIONES DE USO

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

No se determina edificabilidad alguna para estas zonas.

El uso, en el caso de zonas verdes, será público, para recreo y esparcimiento. Cualquier instalación (kioscos, pabellones de música, etc.) será de carácter provisional.

En los casos de erosión del terreno o de ejecución de obra que modifiquen la configuración y condiciones del medio físico deberán realizarse obras de repoblación y remodelación que garanticen la conservación y mejora del conjunto paisajístico.

#### 3.2.2. Zonas deportivas

Las zonas deportivas con carácter privado, son un conjunto de terrenos, que el Plan General trata como zonas verdes privadas y equipamientos privados. Se permite el uso como campo de golf.

La edificabilidad viene definida de la siguiente manera:

- Zona deportiva con una superficie total de 1.081.302 m<sup>2</sup>., y dividido en parcelas, según se detalla a continuación:

PARCELA	SUPERFICIE	TECHO (0,002 M2.T./M2.S.)
ZD.1	96.096	267
ZD.2	159.404	442
ZD.3	21.241	59
ZD.4	252.983	702
ZD.5	551.578	1.503
Total Z.Deportiva	1.081.302	3.000

Pudiéndose agrupar en una o varias parcelas sin modificar la cuantía total.

### 3.2.3. Red viaria y aparcamientos.

Quedan definidos en este Plan Parcial y no tiene ninguna edificabilidad.

**"AMPLIACIÓN CERRO ARTOLA A"****1.- Ordenanza Iª "Zona Residencial Unifamiliar Adosada"**

**Usos:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares adosadas, de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinarán a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 200 m<sup>2</sup>. Se autoriza la reunión de una o varias parcelas mínimas, así como la división de parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 200 m<sup>2</sup>. En todos los casos la reunión o desglose de aprobación previa por la Dirección de la Urbanización.

El proyecto de parcelación de las zonas previstas en el presente P.P.O. (UA.I, UA.2) se realizará de acuerdo con el presente PPO, no superando el nº de parcelas al nº de viviendas asignado a cada subzona en el CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS el cual recordamos a continuación:

Subzona	UA.I	54 viviendas
	UA.2	9 viviendas

No obstante el promotor podrá realizar un complejo en régimen de comunidad de propietarios realizando las 54 y 9 viviendas en sus respectivas parcelas las cuales coincidirán con la prevista en el PPO (UA.I y UA.2)

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja para viviendas, no será superior al 50% de la parcela en el supuesto de que la parcela mínima sea de 200 m<sup>2</sup>, si la superficie de la parcela coincidiera con la parcela prevista en el PPO, ósea que hubiese una única parcela para la viviendas adosadas de 23.454 m<sup>2</sup> (UA.I), 3.989 m<sup>2</sup> (UA-2), la ocupación máxima sería del 40 %. Se permitirán edificaciones secundarias del tipo, cenadores, casetas de aseo, pequeña casa club con bar restaurante, etc. Siempre que su uso estuviere vinculado al uso exclusivo de la comunidad de propietarios.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 8 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja, no superando la altura total de la edificación incluyendo en este casetón o torreón los 10 m. hasta la cornisa de la cubierta del mencionado elemento.

**Volumen:** El volumen máximo edificable a cada una de las subzonas será el asignado en el CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS del Presente Plan Parcial de Ordenación manteniéndose este

coeficiente a cada una de las parcelas a definir en los correspondientes proyectos de parcelación, los cuales son:

Subzona	UA.-I	0.262 m2/m2
	UA.-2	0.262 m2/m2

No se contarán como volumen edificado los jardines y las terrazas cubiertas computarán al 50% independientemente que tengan 1,2 o 3 lados cerrados.

**Alineaciones y separación a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: 3 m.
- Separación a linderos privados: se podrán adosar entre sí.

Tanto los garajes exentos como los ajenos a las viviendas se podrán anexas a los linderos Públicos.

- Debido a la dificultad topográfica que manifiesta el terreno y tratando de suavizar más el impacto de la construcción dentro de la naturaleza del mismo, se podrán proyectar las viviendas formando grupos de 2, 3,4 o más casas agrupadas sin que sea necesario la agrupación completa de todas las mismas en cada una de las Subzonas UA.I y UA.2 dándonos así un resultado más integrado en el terreno natural facilitando la ubicación de zonas ajardinadas entre los diferentes grupos de viviendas. Nunca se podrán proyectar viviendas completamente Exentas.

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.

2.- No podrá tener una altura superior a 2 m.

3.- El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.

4.- Todos los cerramientos de parcela que se desarrollen a lo largo de un VIAL PÚBLICO o VIAL PRIVADO definido en el presente P.P.O. se separarán de dicho lindero y en sentido al interior de la parcela en una longitud mínima de 0.50 metros. Esto querrá decir que quedará una franja de medio metro de ancho perteneciente a cada parcela destinada a zona ajardinada entre el muro de cerramiento del mismo y los viales tanto públicos como privados de urbanización.

Esta franja de medio metro de zona ajardinada está dentro del ámbito de cada una de las parcelas aunque parezca lo contrario y el titular de la misma será por lo tanto el propietario de la mencionada parcela, por lo que estará obligado a su mantenimiento y decoro siendo el único uso permitido en esta franja el ajardinamiento ornamental. No obstante y por acuerdo de la correspondiente Comunidad de Propietarios, Mancomunidad, o Entidad de Conservación se podrán

hacer cargo del mantenimiento de la misma manteniendo la titularidad de los terrenos al propietario de la parcela.

**Condiciones estéticas:** La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

Inicialmente y si no existiese acuerdo entre propietarios y la correspondiente comunidad de Propietarios, Mancomunidad, o Entidad de Conservación el mantenimiento de la franja ajardinada de 0.50 m. de ancho mencionada en el artículo anterior será el propietario de la misma.

#### **Condiciones de las construcciones:**

1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales de las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.

2.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuara en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros hacia la izquierda.

3.- La superficie de la parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener destino en el Proyecto básico de edificación un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente
- b) Arbolado con suelo de tierra
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento (enlosado, ladrillo a sardinel, cemento ruleteado, etc.)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro
- f) Lamina de agua, piscina, escalinatas, etc..

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres deben contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

#### **Plazas de aparcamiento.**

Siguiendo las previsiones del P.G.O.U. de Benahavís así como el artículo 10 del Reglamento de planeamiento y el presente PPO. Se dispondrán como mínimo de 73 plazas de aparcamiento tanto cubiertas como descubiertas en la totalidad de la superficie de las parcelas destinadas a uso Unifamiliar Adosadas. Distribuyéndose de la siguiente manera:

UA.I	62 Plazas
UA.2	11 Plazas

Estas plazas se podrán ubicar en cualquier zona de la parcela si son descubiertas.

Los garajes exentos como los anejos a las viviendas se podrán anexionar a los linderos Públicos.

## **2. Ordenanza "Áreas Libres"**

### **2.1. Ordenanza "Áreas Libres Privadas"**

**Uso:** Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales así como el Deportivo al aire libre Piscinas, Pistas de Tenis, etc.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos para servicio de la propia zona.

**Protección del paisaje:** Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, complementándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizará la tala de árboles.

### **2.2. Ordenanza "Áreas Libres Públicas"**

**Uso:** Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos y fuentes para servicio de la propia zona.

**Protección del paisaje:** Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a redoblar los espacios que lo exijan, completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizará la tala de árboles.

**9.3. Ordenanza "Equipamientos"****9.3.1. Equipamiento Social-Comercial:**

**Uso:** Exclusivamente edificaciones comerciales, oficinas compraventas al por menor, gestión, seguros, hotelero, sala de espectáculo, sala de reuniones, restaurantes, bares, recreativo y temático, etc. así mismo se permitirán los usos sociales y culturales.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 500 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 7 m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el indicado en la ficha de características (0.42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Separaciones a calles 3 mts., Separación a linderos 3 mts.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos, I por cada 100 m<sup>2</sup>, contruidos de establecimiento comercial. Por lo que el presente PPO se ha establecido un mínimo de 4 plazas para una edificabilidad de 350 m<sup>2</sup>t.

**Cerramientos:** No tendrá altura superior a 2 mts.

**Condiciones higiénicas:** Se ajustaran a las establecidas en las ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la Legislación Vigente para este tipo de edificaciones.

**3.2.- Ordenanza "Equipamiento Escolar"**

**Usos:** Edificaciones para centros docentes de E.G.B. y Preescolar.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 500 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 7 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., Mismas condiciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Artículo-40.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Las separaciones a calles de 3 mts, separación a linderos 3 mts.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela, I aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>, contruidos. (total 5 plazas)

**Cerramientos:** Se observaran las mismas normas del Artículo-42.

Exteriores, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico. Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

### **3.3.- Ordenanza "Equipamiento Polivalente Deportivo"**

**Uso:** Se entenderá por tal al destinado Uso deportivo al aire libre como pueden ser campos de futbol, pistas polideportivas, pistas de tenis, et casi como parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de uso privado.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos para servicio de la propia zona y vestuarios reducidos.

### **4.- Ordenanza "Red Viaria y Aparcamientos"**

**Uso:** Publico

**Edificabilidad:** Ninguna

**“VEGA DEL JAQUE”**

Las ordenanzas son:

**1.- Zona de unifamiliares**

Superficie	117.729 m2.
Parcela mínima (m2)	2.750 m2.
Índice de edificabilidad neta de parcela (m2/m2)	0,30 m2/m2 *
Ocupación Máxima (%)	30%
Altura máxima (m. y plan.)	2 plantas (7 m)
Separaciones a linderos	Altura mínima 3 m.
Separaciones entre edificios	Se admiten adosadas o agrupadas
Usos permitidos	Residencial y compatibles
Usos prohibidos	Todos los demás
Reserva aparcamiento	1 plaza/viv. O cada 250 m2.

\*Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.

**2.- Equipamiento deportivo privado**

Superficie	6.613 m2.
Parcela mínima (m2)	2.000 m2.
Índice de edificabilidad (m2/m2)	0,15 m2/m2.
Ocupación Máxima (%)	20%
Altura máxima (m. y plan.)	3 plantas (9 m)
Separaciones a linderos	Altura mínima 3 m.
Separaciones entre edificios	= altura
Usos permitidos	terciarios
Usos prohibidos	Todos los demás
Reserva aparcamiento	1 plaza/200 m2.

**3.- Equipamiento deportivo público**

Superficie	17.398 m2
Parcela mínima (m2)	5.000 m2.
Índice de edificabilidad (m2/m2)	0,10 m2/m2.
Ocupación Máxima (%)	10%
Altura máxima (m. y plan.)	1 planta (3 m.)
Separaciones a linderos	= altura
Separaciones entre edificios	= altura
Usos permitidos	Club e instalaciones propios
Usos prohibidos	Todos los demás
Reserva aparcamiento	1 plaza/200 m2.

**4.- Equipamiento docente**

Superficie	5.000 m2.
Parcela mínima (m2)	5.000 m2.
Índice de edificabilidad (m2/m2)	0,10 m2/m2

Ocupación Máxima (%)	30%
Altura máxima (m. y plan.)	2 plantas (6 m.)
Separaciones a linderos	= altura mínima 3 m.
Separaciones entre edificios	= altura
Usos permitidos	Centro de EGB, guardería
Usos prohibidos	Todos los demás
Reserva aparcamiento	1 plaza/500 m2.

### 5.- Equipamiento (social)

Superficie	3.600 m2.
Parcela mínima (m2)	100 m2.
Índice de edificabilidad (m2/m2)	0,1 m2/m2.
Ocupación Máxima (%)	60%
Altura máxima (m. y plan.)	2 plantas (7 m.)
Separaciones a linderos	= altura mínima 3 m.
Separaciones entre edificios	= altura
Usos permitidos	Centros religiosos sociales etc. *
Usos prohibidos	Todos los demás
Reserva aparcamiento	1 plaza/200 m2.

\*Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.

### 6.- Zona verde pública.

Superficie	76.342 m2.
------------	------------

### 7.- Zona de pueblo mediterráneo

Superficie	5.401 m2.
Parcela mínima (m2)	5.000 m2.
Índice de edificabilidad neta de parcela (m2/m2)	0,31 m2/m2
Ocupación Máxima (%)	40%
Altura máxima (m. y plan.)	Planta baja+1+ático
Separaciones a linderos	Altura mínima 3 m.
Separaciones entre edificios	Se admiten adosadas o agrupadas
Usos permitidos	Residencial y compatibles
Usos prohibidos	Todos los demás
Reserva aparcamiento	1 plaza/viv. O cada 300 m2.

**"TAJOS BLANCOS"****ZONA RESIDENCIAL N-7**

## DEFINICIÓN

Estará constituido exclusivamente por viviendas unifamiliares aisladas.

## CONDICIONES DEL SOLAR

La parcela mínima tendrá una superficie de 5.000 m<sup>2</sup>.

## CONDICIONES DE USO.

El único uso permitido será el residencial.

## CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- 1.- La edificación será de vivienda unifamiliar aislada.
- 2.- La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 metros.
- 3.- El índice de edificabilidad será el indicado en la ficha de características del presente Plan Parcial de Ordenación.
- 4.- La ocupación máxima de parcela será del 25%.
- 5.- La altura máxima será de dos plantas, con un límite de 7.5 m., pudiéndose construir por encima de esta altura hasta un máximo de 11 metros un casetón, el cual no ocupara más del 20% de la ocupación en planta baja.

**ZONA HOTELERA**

## DEFINICIÓN

Se entiende por edificación hotelera la destinada a este régimen en exclusividad, admitiendo actividades de reuniones, congresos y convenciones.

## CONDICIONES DE LA PARCELA.

La zona mínima edificable será de 100.000 m<sup>2</sup> pudiendo existir debido a su tamaño viales que la atraviesen.

## CONDICIONES DE USO.

El uso exclusivo es el hotelero.

Se consideran como usos compatibles el de restauración, aparcamientos, áreas libres, usos de reuniones, congresos y convenciones, clínicas y residencias de la tercera edad.

Así mismo, se considera compatible el uso del local de diversión (discoteca-pub) con las limitaciones que imponen la normativa del régimen hotelero en virtud de su clasificación.

Se considera incompatible el resto de los usos.

#### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

- Edificabilidad neta: la indicada en la ficha de características del presente Plan Parcial de Ordenación
- Ocupación máxima: 40% de la parcela neta.
- Altura máxima: 3 plantas (planta baja + 2 plantas) ó 11 mts.  
Se admite no obstante un 15% del techo máximo edificable en altura de cuarta planta (ó 14 mts).
- Separación a linderos públicos y privados: mínimo 5 mts.

**"PARQUE BOTÁNICO LAS LOMAS DE GUADALMINA"****ZONA RESIDENCIAL****Ámbito y claves de aplicación**

- A.1.- Corresponde a la zona, que por referencia a las determinaciones del P.G., sobre el uso global residencial, el Plan Parcial concreta e identifica en su plano de estructura (O.1) mediante la trama correspondiente a dicho uso global.
- A.2.- Como pormenorización del uso residencial se distinguen, en primer lugar, dos clases Unifamiliar y Multifamiliar. La primera de las cuales se desglosa a su vez en tres grados, distinguiéndose, por tanto, claves diferenciadas: por una parte, para la unifamiliar RU cuyos grados son RU-1, RU-2, RU-3 y por otra parte multifamiliar condominio RC.

**CLAVE RU RESIDENCIAL UNIFAMILIAR****Definición**

La calificación de residencial unifamiliar de baja intensidad corresponde a las áreas del sector previstas para la implantación de viviendas unifamiliares aisladas.

**Grados, situaciones y tipos edificatorios**

Se distinguen tres grados identificativos en el plano de calificación y ordenación pormenorizadas con los códigos RU-1, RU-2 y RU-3.

**Condiciones físicas de la parcela.**

Tanto a los efectos de edificación, como a los de parcelación, las parcelas deberán tener una superficie igual o mayor a las que a continuación se indican:

Grado 1	400 m2.
Grado 2	360 m2.
Grado 3	320 m2.

**Condiciones de los espacios libres de parcelas**

En las parcelas, podrán construirse pérgolas vegetales, piscinas y construcciones auxiliares (garaje, etc). Estas construcciones respetarán las mismas distancias mínimas a los linderos laterales que la edificación principal, pudiendo tener, como máximo, un ancho de 5,50 m. El plano superior de las mismas no rebasará la altura de 3,50 m., medida desde la cota de rasante de la acera.

**Condiciones de la edificación**

La superficie máxima edificable en cada parcela será:

<b>GRADO 1:</b> 204 m2.	<b>GRADO 2:</b> 178 m2.	<b>GRADO 3:</b> 156 m2.
-------------------------	-------------------------	-------------------------

1. El número máximo de viviendas de cada grado y manzana serán los que figuran en el mencionado cuadro de características en la memoria.
2. No se computará como superficie edificable la correspondiente a la dotación obligatoria de garaje-aparcamiento, incluso si este se sitúa en sótano utilizando los desniveles de terreno, siempre y cuando este no supere una superficie de 25 m<sup>2</sup>. No se define ninguna fachada como principal debido a que la ordenación propuesta incluye las parcelas dentro de la zona verde.
3. La edificación principal guardará, como mínimo, la mayor de las distancias a linderos que a continuación se indican: No es preceptivo retranqueo de la edificación de linderos norte, este y oeste. A lindero sur el retranqueo será como mínimo 4 m.
4. La altura máxima de la edificación (H) en cualquier punto de su perímetro será de 7,5 m medidos desde la rasante hasta la cara superior del último forjado conforme en lo establecido en el artículo 231 del Título VI de las Normas Urbanísticas del P.G. de Benahavís. Sobre la rasante la cubierta podrá tener una inclinación máxima de 30°. Se admite además una planta en sótano cuya superficie no computará como superficie edificable ya que se permite solo el uso de garaje y/o a instalaciones propias de la vivienda. En cualquier caso el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 1,50 m. medidas de esta a la cara superior del forjado que lo cubre conforme a lo establecido en el artículo 231 del Capítulo III de las Normas Urbanísticas del Plan General de Benahavís.
5. Al encontrarse las viviendas unifamiliares sobre pendientes importantes se permitirá el escalonamiento hasta el límite de, en caso de viviendas de una planta, quedar el lindero norte enterrado totalmente prolongándose así el jardín de la vivienda anterior incluyendo la cubierta. Pudiendo ser esta una cubierta ecológica y permitiendo así mejores vistas de viviendas sobre los valles.

#### **Dotación de aparcamiento**

- Cada vivienda deberá disponer, al menos, de 1 plaza de garaje aparcamiento, pudiéndose resolver bien en la parcela o bien en sótano o bien en la vía pública conforme a lo establecido en el epígrafe 4 del artículo 238 del Capítulo V del P.G. de Benahavís.
- La entrada a cada vivienda podrá hacerse mediante un camino de acceso de firme blando, de tierra o a través de la zona verde. Éste se ejecutará a la vez que las viviendas ejecutado con un tipo de firme blando.

#### **Condiciones estéticas de los cerramientos de parcela**

- A efectos de realzar las condiciones estéticas de los espacios públicos y privados se definen como obligatorias las siguientes condiciones: Sobre todos los linderos la delimitación de parcelas será de seto vegetal y en el caso que sea necesario, de reja metálica o madera, con predominio de vacíos sobre llenos, trasdosada con seto vegetal de un máximo de 1,80 m,

de altura. Se admiten aberturas de paso de 1 m, de ancho máximo para la comunicación con los espacios libres.

#### **Uso dominante y usos compatibles**

- A.1.- Tendrán la consideración de uso dominante o característico, las actividades definidas en el Art. 115 del Cap. II del Título III de las Normas Urbanísticas del P.G., con las especificaciones establecidas en los artículos 124, 125 y 126 del Capítulo III del mismo título de las normas.
- A.2.- Se consideran usos secundarios o compatibles con el principal las actividades que a continuación se relacionan no pudiendo superar, en su conjunto, el 50% de la superficie útil de los edificios las actividades y usos en las situaciones que se especifican a continuación:
- B.1.- Oficinas solamente si se trata de despachos profesionales.
- B.2.- Sanitario solamente si se trata de despacho profesional.

#### **CLAVE RC RESIDENCIAL CONDOMINIO**

##### **Definición**

La calificación de Residencial Condominio, corresponde a las áreas del sector previstas para la implantación de edificios aislados destinados a vivienda multifamiliar con áreas comunes de servicios y dotaciones y que se organizan en torno a un espacio libre equipado. Dicha calificación se identifica en los planos de ordenación (0.2) con el código RC.

##### **Grados y tipo edificatorio característico**

- 1.- Se distinguen en el plano de calificación y ordenación pormenorizada con el código RC.
- 2.- El tipo característico es el edificio o conjunto de edificios exentos dentro de una misma parcela en forma de bloque.

##### **Condiciones físicas de la parcela**

- 1.- Tanto a los efectos de edificación como a los de parcelación la superficie mínima de parcela será de 12.000 m<sup>2</sup>.
- 2.- La dimensión del frente de la parcela en su linde de contacto con la alineación exterior será como mínimo de 40 m.

##### **Condiciones de los espacios libres de parcela**

- 1.- La parcela deberá quedar libre de edificación sobre rasante en una proporción igual o superior al 50%.
- 2.- Dichos espacios libres, privados, deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, pudiendo destinarse a equipamiento deportivo, permitiéndose piscinas, canchas de tenis, baloncesto, etc., instalaciones todas ellas descubiertas y cuyo uso será privativo de los propietarios de la actuación.
- 3.- Se permite el paso de vehículos y el aparcamiento en superficie en una proporción que no supere el 5% de la parcela, debiendo cumplir las condiciones generales de los aparcamientos.

**Condiciones de la edificación**

- A.- La superficie máxima edificable sobre rasante será de 27.020 m<sup>2</sup>. De esta superficie edificable se destinarán a áreas comunes para usos de servicios y dotaciones como mínimo 9.906 m<sup>2</sup>.
- B.- No computará como superficie edificable la correspondiente a planta o plantas por debajo de la rasante en sótano cuando su destino sea el de garaje aparcamiento, o el de instalaciones generales del edificio. Tampoco computará la superficie de los aparcamientos que se sitúan en la parcela.
- C.- La edificación en cualquiera de sus planos de cerramiento o fachadas guardará como mínimo, la mayor de las distancias a linderos de la parcela que a continuación se especifican:

Alineación frontal	6 m.
Al resto de los linderos (no Z.V.)	H/3 ó 5 m.

No es preceptivo retranqueos de la edificación con linderos de parcela calificada como zona verde privada.

En caso de proyectar cuerpos de edificación aislados y con planos de fachada solapados o enfrentados, deberán guardar entre sí las siguientes distancias:

En caso de proyectar cuerpos de edificación aislados y con planos de fachadas solapados o enfrentados, deberán guardar entre sí las siguientes distancias:

	Distancias en perpendicular a fachadas
Parámetros con huecos iluminación, ventilación/locales habitables....	H
Parámetros con huecos iluminación, ventilación/cocinas y baños...	H/2
Parámetros ciegos con huecos de iluminación/ventilación que den exclusivamente a escaleras...	H/4 ó 3 m.

La altura considerada (H) será la de la línea de cornisa del cuerpo más alto.

La proyección de los cuerpos de edificación sobre cada tramo de calle a la que la fachada principal de frente tendrá una longitud máxima de 90 m.

La altura de la edificación (H) será como máximo de 5 plantas y 18 m, medidos desde la rasante oficial hasta la cara superior del último forjado del edificio, conforme a lo establecido en el artículo 231 del Título sexto de las normas urbanísticas de Plan General de Benahavís. No obstante sobre dicha altura se permite la construcción de una planta ático, retranqueada perimetralmente 5 m. la cual no superará los 3,50 m., desde su respectiva cornisa.

Sobre la altura máxima permitida, sólo podrán sobresalir tejados, casetones de escaleras, cuartos de maquinaria, ascensores, pretilas, chimeneas, shunts y cualquier otra construcción destinada a instalaciones

afines al uso permitido en la edificación. Los planos de cubierta no superarán una pendiente de 30º.

#### **Dotación de aparcamiento**

Cada parcela deberá estar dotada de plazas de aparcamiento garaje a razón de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. (o fracción) de superficie edificable, pudiéndose resolver o bien en la superficie de la parcela o en el sótano conforme a lo establecido en el epígrafe 4 del artículo 238 del Capítulo V del título sexto de las Normas Urbanísticas del Plan General de Benahavís.

#### **Condiciones estéticas de los cerramientos de parcela**

A efectos de realzar las condiciones estéticas de los espacios públicos y privados se definen como obligatorias las siguientes condiciones:

Los muros de contención serán de mampostería o en su defecto estarán tratados adecuadamente con el fin de encontrarse mejor integrados con el entorno. Por encima de estos la delimitación de las parcelas será seto vegetal y en el caso que sea necesario el uso de reja o madera, tendrá predominio de huecos sobre macizos y estará trasdosada con seto vegetal.

#### **Uso dominante y usos compatibles**

A.- Tendrán la consideración de uso dominante las actividades definidas en el Art. 115 del Capítulo II, del título de las Normas urbanísticas del P.G., con las especificaciones establecidas en los artículos 124, 125 y 126 del Capítulo III del mismo título.

B.- Se consideran usos complementarios al dominante las actividades que a continuación se relacionan no pudiendo superar, en su conjunto el 50% de la superficie útil del conjunto de los edificios.

Actividades y usos en las situaciones (Título tercero, capítulo II de las Normas Urbanísticas del P.G.) que se especifican a continuación:

- Uso Terciario
  - Oficinas en cualquiera de sus grupos.
  - Comercial Grupo I y II
- Salas de reunión en cualquiera de sus grupos
- Equipamiento comunitario
  - Sanitario
  - Servicios deportivos

#### **Uso DOTACIONAL**

Corresponde a las áreas así calificadas para destinarse a la implantación de los edificios y locales correspondientes a los distintos equipamientos que deben complementar la función residencial, al menos en la proporción legalmente establecida como mínima.

**CLAVES DP.- RESERVAS DOTACIONALES****Definición y ámbito**

Se refiere no sólo a las distintas calificaciones de dotaciones establecidas específicamente con carácter de reserva mínima sino también a las consideradas por este Plan como necesarias para la vida en común. Se reconocen como equipamientos en los planos de calificación y ordenación pormenorizada en los cuadros resumen de características incluidos en la memoria.

**Tipo edificatorio característico y grados**

Edificio o conjunto de edificios singulares de uso dotacional exclusivo o múltiple, dispuestos de forma aislada y organizados, en una o varias plantas.

**Condiciones física de las parcela**

Cuando el equipamiento respectivo se organice en edificación exclusiva, se requerirá la constitución de una finca independiente cuya superficie de suelo será como mínimo de 1.000 m<sup>2</sup>., con un frente mínimo a alineación exterior de 20 m.

**Condiciones de la edificación**

- La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie del suelo calificado por el coeficiente de edificabilidad de 0,89 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- La altura de la edificación se sujetará en cada una de las calificaciones dotacionales a los siguientes valores:

	DP
Altura máxima (hasta línea de cornisa)	12 m.
Número máximo de plantas	3 plantas

Solo podrán sobresalir por encima de la altura definida en metros los elementos correspondientes a las instalaciones del edificio, y los hitos que se consideran necesarios para el adecuado uso del edificio.

A efectos de la medición de la altura se considera cota de origen y referencia la correspondiente a la rasante de la acera.

- La edificación en cualquier de sus planos de cerramiento o fachadas guardará como mínimo, la mayor de las distancias que a continuación se especifican:

Distancia a alineación exterior	10 m.
Distancia a los linderos con parcelas privadas	H/2 ó 6 m.

Cuando tal separación venga determinada por la altura de los edificios (H) la exigencia se acomodará a los cambios de altura que los mismos puedan presentar a lo largo de la fachada correspondiente.

- En caso de existir dentro del suelo calificado como dotacional varios cuerpos de edificación aislados y con planos de fachada solapados o enfrentados deberán guardar entre si la mayor de las siguientes distancias:

	Distancia en perpendicular a fachadas
Paramentos con huecos iluminación/ventilación (excepto si dan a escaleras)	H/3 ó 4 m.
Paramentos ciegos o con huecos de iluminación/ventilación que den exclusivamente a escaleras	H/4 ó 3 m.

La altura considerada (H) será la de la línea de cornisa del cuerpo más alto.

### Plazas de aparcamiento

Dentro de cada una de las parcelas dotacionales se reservará espacio para aparcamiento bien sea en superficie, bien sea en la edificación bajo rasante, con un número de plazas que, en cada caso será el que resulte de la aplicación de las relaciones que a continuación se indican:

- Equipamiento educativo: 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie edificable.
- Equipamiento deportivo: 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie edificable.
- Equipamiento social: 1 plaza por cada 75 m<sup>2</sup> de superficie edificable.
- Equipamiento comercial: 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie edificable.

### Uso dominante y compatibles

A.1.- Tendrá la consideración de uso característico el que corresponde a la calificación de suelo que específicamente se establece en la ordenación bien sea directamente la del presente Plan Parcial.

A.2.- Se considerarán compatibles con el uso dotacional característico, el resto de los equipamientos, cuando sean objeto de agrupación para organizarse en un único edificio o complejo de uso múltiple.

### CLAVE ZV Y PJP.- ZONA VERDE PRIVADA Y PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

#### Definición y Ámbito

Corresponde a los espacios así calificados en los planos de ordenación (ZV, PU, PJP y viario), a fin de asegurar por una parte la correcta circulación de vehículos y personas (red viaria pública rodada y peatonal) y a crear, de otra, las condiciones más adecuadas de ornato, salubridad, calidad ambiental, reposo y esparcimiento (parques y áreas ajardinadas). Las zonas verdes ZV será de titularidad privada y las PU, PJP (parques urbanos y parques y jardines públicos) de titularidad y dominio público.

#### Condiciones de uso y ocupación de las zonas verdes privadas, de los parques urbanos y de parques y jardines públicos.

Se admiten edificaciones usos e instalaciones de carácter no permanente y sujetos a concesión, que tengan como fin complementar al destino principal, tales como kioscos de venta de periódicos, o de bebidas, elementos de ornato, etc. En todo caso, su ocupación no podrá superar el 10% de la superficie del área continua en el que se instalen. La edificabilidad máxima permitida será de 0,2 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s.

El aparcamiento de vehículos se considerará compatible con el destino principal siempre que las plazas correspondientes se dispongan en contacto directo con la vía pública y su extensión no supere el 15% de la superficie del área continua en donde se emplacen. Asimismo se permitirá la instalación de infraestructuras siempre y cuando su ocupación sobre rasante no supere el 2% de la superficie del área continua en donde se emplacen.

En las zonas verdes privadas se permite la entrada a cada vivienda mediante "un camino de" acceso de firme blando a través de las zonas verdes privadas.

Para el resto de las condiciones se estará a lo dispuesto en el capítulo 4 del título cuarto de las Normas urbanísticas de P.G.

#### **Condiciones de diseño y utilización de la red viaria**

Con carácter general se considera vinculante el trazado de la red viaria que figura en los planos de ordenación (planos 0.3-1), así como la dimensión total de la sección transversal de las distintas vías, en la que se admite una tolerancia del 5%.

No serán, por el contrario, vinculantes las rasantes propuestas, debiéndose justificar no obstante en el proyecto de urbanización toda variación superior a  $\pm 1$  m, respecto a la cota señalada en los planos correspondientes.

En el diseño de vías, el proyecto de urbanización deberá tener en cuenta las Normas Urbanísticas de Benahavís.

#### **Condiciones de los aparcamientos públicos**

Los aparcamientos anejos a la red viaria pública deberán cumplir los requisitos establecidos por las Normas urbanísticas del P.G. en el artículo 209 del Capítulo II de su Título V.

### "ALTOS DE LA ALQUERÍA"

#### 1.- Ordenanza 1ª "Zona Residencial"

Esta ordenanza será aplicable a todas las parcelas de Uso de Viviendas Plurifamiliares con uso compatible Apartahotel (R-1, R-2, R-3) así como las de destino exclusivo Apartahotel (APH-1, APH-2).

**Usos:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas Plurifamiliares y Apartahotel con varias alturas, de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinarán a Viviendas Plurifamiliares (apartamentos) y apartamentos tipo Apartahotel de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncio.

En las parcelas R-1, R-2 Y R-3 se podrá destinar tanto el Uso principal de Viviendas Plurifamiliares (apartamentos) con un máximo total de 34 uds. Así como el Uso compatible de Apartahotel sin que exista una limitación en el Nº máximo de apartamentos de este tipo.

En las parcelas APH-1 y APH-2 se destinará a uso exclusivo de apartamentos tipo "Apartahotel" sin que exista una limitación en el Nº máximo de apartamentos de este tipo, los cuales se definirán a la hora de realizar el correspondiente proyecto básico y ejecución de arquitectura.

Se permiten, tan solo, los animales domésticos.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1000 m<sup>2</sup>. Se autorizará la reunión de una o varias parcelas mínimas, así como la división de parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 1.000 m<sup>2</sup>. En todos los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación previa por la Dirección de la Urbanización.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 50% de la parcela. No se permitirán edificaciones secundarias, excepto para garajes o anexos no habitables.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 10 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de tres.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el asignado en el cuadro de características del presente Plan Parcial.

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados.

**Alineaciones y separación a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: 4 m.
- Separación a linderos privados: 4 m.

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá ajustarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 2 m.

**Condiciones estéticas:** La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

**Condiciones de las construcciones:**

1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.

2.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuara en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros hacia la izquierda.

3.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto un tratamiento del suelo.

- a) Ajardinado totalmente
- b) Arbolado con suelo de tierra
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo a sardinel, cemento ruleteado, etc...)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f) Lamina de agua, piscina, escalinatas, etc....

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres deberán contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

**2.- Ordenanza "Áreas Libres"**

**2.1. - Ordenanza "Áreas Libres Privadas"**

**Uso:** Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales así como el Deportivo al aire libre Piscinas, Pistas de Tenis, etc.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos y vestuarios para servicio de la propia zona.

**Protección del paisaje:** Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes, no se autorizara la tala de árboles.

### **2.2.- Ordenanza "Áreas Libre Públicas"**

**Uso:** Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos y fuentes para servicio de la propia zona.

**Protección del paisaje:** Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizara la tala de árboles.

### **3.- Ordenanza "Equipamientos"**

#### **3.1. EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMERCIAL:**

**Uso:** Exclusivamente edificaciones comerciales, oficinas compraventas al por menos, gestión, seguros, hotelero, sala de espectáculo, sala de reuniones, restaurantes, bares, recreativo y temático, aparcamientos, etc. así mismo se permitirán los usos sociales y culturales.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 500 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6 m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Separaciones a calles 3 mts. Separación a linderos 3 mts.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos, 1 por cada 100 m<sup>2</sup>, construidos de establecimiento comercial. No obstante se han previsto 12 plazas.

**Cerramientos:** No tendrá altura superior a 2 mts.

**Condiciones higiénicas:** Se ajustaran a las establecidas en las ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la Legislación Vigente para este tipo de edificaciones.

#### **3.2.- Ordenanza "Equipamiento Escolar"**

**Usos:** Edificaciones para centros docentes de E.G.B. y Preescolar.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 100 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 7 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen porches y terrazas del Artículo-21.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Las separaciones a calles de 3 mts., separación a linderos 3 mts.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela, aparcamientos por cada 100 m<sup>2</sup>, construidos.

**Cerramientos:** Se observaran las mismas normas del Artículo-24.

Cerramientos, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas, suministro eléctrico. Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

#### **4.- Ordenanza "Red viaria y Aparcamientos"**

**Uso:** Público.

**Edificabilidad:** Ninguna. Se proyectan 37 plazas de aparcamientos en algunas zonas de los márgenes del Vial.

**“LOS AGUILARES”****1. Ordenanza “Zona Residencial Núcleo”**

**Usos:** viviendas en bloques de apartamentos, pudiéndose elevar la ubicación de viviendas agrupadas formando el clase Pueblo Andaluz o Bungalows, el uso será residencial bien podrá plantarse como uso compatible el hotelero, en caso de producirse, este uso mantendrá los parámetros urbanísticos para la parcela en cuestión.

Se permiten, tan solo, los animales domésticos destinados a guarderías.

**Parcelación-** La parcela mínima es de 5.000 m<sup>2</sup> con una densidad de 200 m<sup>2</sup> suelo por vivienda.

**Ocupación:** la superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 50% de la parcela. Se permitirán edificaciones secundarias, tales como garajes o anexos no habitables.

**Altura de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 9,50 mts., hasta la cara inferior del forjado de la cubierta, y el número máximo de plantas será de tres.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja, con una altura máxima de 3,50 mts.

**Edificabilidad:** La superficie máxima edificable será la asignada en el cuadro de características del Presente Plan Parcial a cada una de las zonas.

**Alineaciones y separación a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos y privados: 5 m.

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 2,50 m.
- 3.- La parte baja, o zócalo de obra de fábrica maciza tendrá una altura máxima de 1,00 m.
- 4.- El resto, hasta una altura máxima total de los 2,50 m., estará construido por elementos diáfanos, como verjas, celosías o setos vivos.
- 5.- El diseño y proyecto de cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.

**Condiciones estéticas:** La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

**Condiciones de las construcciones:**

- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.

El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencia en el tráfico. Se efectuara en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros hacia la izquierda.

La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto un tratamiento del suelo.

- a) Ajardinado totalmente
- b) Arbolado con suelo de tierra
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo a sardinel, cemento ruleteado, etc...)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f) Lamina de agua, piscina, escalinatas, etc....

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres deberán contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

**Pistas deportivas:**

Según la superficie de las parcelas podrán instalarse canchas y piscinas que no exijan locales cubiertos.

**Condiciones higiénicas:**

Plan de aplicación para todas las vigentes en la materia. Será permitida la ventilación de aseos, superficie y cuartos de baño, mediante chimeneas "shunt" o similar.

**Suministro de agua:**

Todas las parcelas se abastecerán, obligatoriamente, de la red general de distribución de la urbanización. Quedando prohibido la apertura de pozos dentro de la parcela.

La toma será hecha con sujeción estricta a las normas que establezca la Promotora. Después del punto de toma, y siempre dentro de la parcela, se instalara una arqueta con llave de paso o contador, siendo ésta visitable. No se permitirán, en ningún caso, los depósitos de agua vistos, exentos de la edificación, no los promotores.

En todo caso está prohibida la utilización de agua con fines comerciales.

**Acometidas:**

Las acometidas deberán realizarse donde señalen los Servicios Técnicos de la promotora, y con sujeción estricta a sus indicaciones.

Las acometidas de energía eléctrica, cables telefónicos o de cualquier clase, se han de disponer dentro de las parcelas, en zanjas, con arreglo a los reglamentos vigentes. Se prohíbe expresamente realizar instalaciones aéreas dentro del terreno.

**Suministro eléctrico:**

La promotora se compromete a suministrar a cada parcela una potencia eléctrica máxima de 2.000 vatios/vivienda. Si el propietario precisara mayor potencia, tomara, a su cargo, el costo de las instalaciones que fuera necesario realizar.

**Control del Proyecto:**

La propiedad de cada parcela se obliga a presentar a la Promotora o comunidad de Propietarios, para la aprobación, el Proyecto de las construcciones a realizar en la misma sin cuyo requisito no se le autorizara a iniciar tal construcción.

**2.- Ordenanza "Zona Verde"**

**Uso:** Se entenderá por tal el destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos y aseos para servicio de la propia zona.

**Protección del paisaje:** Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, complementándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizara la tala de árboles.

**3.- Ordenanza "Sistema Local de Equipamiento"****3.1.- PARQUE DEPORTIVO, y EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO**

**Uso:** Edificaciones propias de servicio de parque deportivo, como vestuarios, áreas de duchas, etc.... En el resto de la parcela podrán ubicarse pistas deportivas.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 1% de la parcela para parque deportivo y al 15% para E.D.P.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6 m., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Edificabilidad:** la superficie máxima edificable será de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Para Parque Deportivo, y del 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para E.D.P.

**Alineaciones y separaciones a Linderos:** Separaciones a calles y linderos de 5,00 m.

**Aparcamientos:** Se ubicara un aparcamiento para 100 m<sup>2</sup> construidos en la zona, ubicados dentro de la misma, en el Parque Deportivo.

**Cerramientos**, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico. Se observaran normas análogas a los casos anteriores.

### **3.2. EQUIPAMIENTO COMERCIAL:**

**Uso terciario:** Exclusivamente edificaciones comerciales y oficinas.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 200 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 65% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6 m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Edificabilidad:** La superficie máxima edificable será de 1m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Separaciones a calles 3 mts., Separación a linderos 3 mts.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos, 1 por cada 80 m<sup>2</sup>., construidos de establecimiento comercial.

**Cerramientos:** No quedan autorizados bajo ningún concepto.

**Condiciones higiénicas:** Se ajustaran a las establecidas en las ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la Legislación Vigente para este tipo de edificaciones.

### **3. EQUIPAMIENTO SOCIAL:**

**Uso:** Edificaciones para temas sociales y culturales.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 200 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 60% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6 m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Edificabilidad:** La superficie máxima edificable será de 1m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela, 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>/techo.

**Cerramientos**, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Serán normas análogas a los casos anteriores.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Separaciones a calles 3 mts., separaciones a linderos 3 mts.

### **4. Ordenanza "Equipamiento Docente"**

**Usos:** Edificaciones para centros docentes de E.G.B. y Preescolar.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 25% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Edificabilidad:** La superficie máxima edificable será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Las separaciones a calles de 5 mts, separación a linderos 5 mts.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela, 1 aparcamiento por cada 75 m<sup>2</sup> construidos.

**Cerramientos,** condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

#### **5. Ordenanza "Red Viaria y Aparcamientos"**

**Uso:** Publico.

**Edificabilidad:** Ninguna.

**“LOS JARALILLOS” MIRADOR DEL PARAISO****1.- Ordenanza 1ª “Zona Residencial Unifamiliar Aislada”**

**Usos:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares aisladas en forma de chalets, de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinaran a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y publicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 700 m<sup>2</sup>. Se autorizara la reunión de una o varias parcelas mínimas, así como la división de parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 700 m<sup>2</sup>. En todos los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación previa por la Dirección de la urbanización.

Los proyectos de parcelación de cada una de las subzonas previstas en el presente PPO, no superando el nº de parcelas al nº de viviendas asignado a cada subzona en el CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS el cual recordamos a continuación:

Subzona	U-1	20 viviendas
	U-2	6 viviendas
	U-3	29 viviendas
	U-4	5 viviendas

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 30% de la parcela. No se permitirán edificaciones secundarias, excepto para garajes o anexos no habitables.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 8 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos. Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja, no superando la altura total de la edificación incluyendo este casetón o torreón los 10 m. hasta la cornisa de la cubierta del mencionado elemento.

**Volumen:** El volumen máximo edificable a cada una de las subzonas será el asignado en el CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS del presente Plan Parcial de Ordenación manteniéndose este coeficiente a cada una de las parcelas a definir en los correspondientes proyectos de parcelación, los cuales son:

Subzona	U-1	0.25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	U-2	0.25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	U-3	0.25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	U-4	0.25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados.

**Alineaciones y separación a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: 3 m.
- Separación a linderos privados: 3 m.

Tanto los garajes exentos como los anejos a las viviendas se podrán anexas a los linderos Públicos y Privados si hay acuerdo entre propietarios colindantes. Este acuerdo tendrá que ser firmado entre ambas partes y aportado el ayuntamiento de Benahavís a la hora de solicitar la perceptiva licencia de obras.

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 2m.
- 3.- El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.
- 4.- Todos los cerramientos de parcela que se desarrollen a lo largo de un VIAL PUBLICO o VIAL PRIVADO definido en el presente P.P.O. se separan de dicho lindero y en sentido al interior de la parcela en una longitud mínima de 0.50 metros. Esto querrá decir que quedara una franja de medio metro de ancho perteneciente a cada parcela destinada a zona ajardinada entre el muro de cerramiento de la misma y los viales tanto públicos como privados de la urbanización.

Esta franja de un metro de zona ajardinada esta dentro del ámbito de cada una de las parcelas aunque parezca lo contrario y el titular de la misma será por lo tanto el propietario de la mencionada parcela, por lo que estará obligado a su mantenimiento y decoro siendo el único permitido en esta franja el de ajardinamiento ornamental. No obstante y por acuerdo de la correspondiente Comunidad de Propietarios, Mancomunidad, o Entidad de Conservación se podrán hacer cargo del mantenimiento de la misma manteniendo la titularidad de los terrenos al propietario de la parcela.

**Condiciones estéticas:** La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

Inicialmente y si no existiese acuerdo entre propietarios y la correspondiente Comunidad de Propietarios, Mancomunidad, o Entidad de Conservación del mantenimiento de la franja ajardinada de 0.50 m. de ancho mencionada en el artículo anterior será el propietario de la misma.

#### **Condiciones de las construcciones:**

1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.

2.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuara en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.

3.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto básico de edificación un tratamiento del suelo. Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente.
- b) Arbolado con suelo de tierra.
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo a sardinel, cemento ruleteado, etc...)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f) Lamina de agua, piscina, escalinatas, etc...

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres deben contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

#### **Plazas de aparcamiento.**

Siguiendo las previsiones del P.G.O.U. de Benahavís así como el artículo 10 del Reglamento de planeamiento, se dispondrán como mínimo dos plazas de aparcamiento tanto cubiertas como descubiertas por cada una de las parcelas unifamiliares. Estas plazas se podrán ubicar en cualquier zona de la parcela si son cubiertas.

Tanto los garajes exentos como los anejos a las viviendas se podrán anexas a los linderos Públicos y Privados si hay acuerdo entre propietarios colindantes. Este acuerdo tendrá que ser firmado entre ambas partes y aportado al ayuntamiento de Benahavís a la hora de solicitar la perceptiva licencia de obras.

#### **2.- Ordenanza 2ª "Zona Residencial Unifamiliar Adosada"**

**Usos:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares adosadas, de características residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinaran a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales agrícolas, ganaderas y publicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 300 m2. Se autorizara la reunión de una o varias parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 200 m2. En todos los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación previa por la Dirección de la Urbanización.

El proyecto de parcelación de la zona prevista en el presente P.P.O (UA.1) se realizara de acuerdo con el presente PPO, no superando el nº de viviendas asignado a cada subzona en el CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS el cual recordamos a continuación:

Subzona UA.1 24 viviendas

No obstante el promotor podrá realizar un complejo en régimen de comunidad de propietarios realizando las 24 viviendas en una única parcela la cual coincidirá con la prevista en el PPO. (UA.1).

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 50% de la parcela en el supuesto de que la parcela mínima sea de 300 m<sup>2</sup>, si la superficie de la parcela coincidiera con la parcela prevista en el PPO, ósea que hubiese una única parcela para las 24 viviendas adosadas de 7.033 m<sup>2</sup>, la ocupación máxima sería del 40 se permitirán edificaciones secundarias del tipo, cenadores, casetas de aseo, pequeña casa club con bar restaurante, etc. siempre que su uso este vinculado al uso exclusivo de la comunidad de propietarios.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 8 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos. Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja, no superando la altura total de la edificación incluyendo este casetón no torreón los 10 m. hasta la cornisa de la cubierta del mencionado elemento.

**Volumen:** El volumen máximo edificable a cada una de las subzonas será el asignado en el CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS del presente Plan Parcial de Ordenación manteniéndose este coeficiente a cada una de las parcelas a definir en los correspondientes proyectos de parcelación, los cuales son:

Subzona UA.1 0.512 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados.

**Alineaciones y separación a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: 3 m.
- Separación a linderos privados: se podrán adosar entre sí.

Tanto los garajes exentos como los anejos a las viviendas se podrán anexar a los linderos Públicos.

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 2m.

3.- El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.

4.- Todos los cerramientos de parcela que se desarrollen a lo largo de un VIAL PUBLICO o VIAL PRIVADO definido en el presente P.P.O. se separan de dicho lindero y en sentido al interior de la parcela en una longitud mínima de 0.50 metros. Esto querrá decir que quedara una franja de medio metro de ancho perteneciente a cada parcela destinada a zona ajardinada entre el muro de cerramiento de la misma y los viales tanto públicos como privados de la urbanización.

Esta franja de un metro de zona ajardinada esta dentro del ámbito de cada una de las parcelas aunque parezca lo contrario y el titular de la misma será por lo tanto el propietario de la mencionada parcela, por lo que estará obligado a su mantenimiento y decoro siendo el único permitido en esta franja el de ajardinamiento ornamental. No obstante y por acuerdo de la correspondiente Comunidad de Propietarios, Mancomunidad, o Entidad de Conservación se podrán hacer cargo del mantenimiento de la misma manteniendo la titularidad de los terrenos al propietario de la parcela.

**Condiciones estéticas:** La composición de las edificaciones era libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberá mantenerse en buen estado.

Inicialmente y si no existiese acuerdo entre propietarios y la correspondiente Comunidad de Propietarios, Mancomunidad, o Entidad de Conservación al mantenimiento de la franja ajardinada de 0.50 m. de ancho mencionada en el artículo anterior será el propietario de la misma.

### **Condiciones de las construcciones:**

1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.

2.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuara en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.

3.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto básico de edificación un tratamiento del suelo. Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente.
- b) Arbolado con suelo de tierra.
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo a sardinel, cemento ruleteado, etc...)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f) Lamina de agua, piscina, escalinatas, etc...

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres deben contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

**Plazas de aparcamiento.**

Siguiendo las previsiones del P.G.O.U. DE Benahavís. Así como el artículo 10 del Reglamento de planeamiento, y el presente PPO. Se dispondrán como mínimo de 28 plazas de aparcamiento tanto cubiertas como descubiertas en la totalidad de la superficie de la parcela UA.1 (7.033 m<sup>2</sup>). Estas plazas se podrán ubicar en cualquier zona de la parcela si son descubiertas.

Los garajes exentos como anejos a las viviendas se podrán anexar a los linderos públicos.

**3.- Ordenanza 3ª "Zona Residencial Viviendas Plurifamiliares"**

**Usos:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas plurifamiliares de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinaran a viviendas plurifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y publicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

En general la zona destinada a Viviendas Plurifamiliares dentro del presente P.P.O. se define como una única subzona (P.1) como podemos ver en los correspondientes planos. Se le ha garantizado el acceso rodado e infraestructura mediante viales públicos de acceso.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 5000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 45% de la parcela. Se permitirán edificaciones secundarias del tipo, cenadores casetas de aseo, pequeña casa club con bar-restaurante, etc. siempre que su uso este vinculado al uso exclusivo de la comunidad de propietarios.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 10 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de tres.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones vivideros con una ocupación máxima del 15% de la planta baja.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el asignado en el cuadro de características del presente Plan Parcial. Y en particular el de la subzona P.1.

Subzona P -1 0.518 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: será la  $\frac{1}{2}$  de la altura de la edificación y como mínimo 3 m.
- Separación a linderos privados: será la  $\frac{1}{2}$  de la altura de la edificación y como mínimo 3 m.

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 2m.
- 3.- El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.
- 4.- Todos los cerramientos de parcela que se desarrollen a lo largo de un VIAL PUBLICO o VIAL PRIVADO definido en el presente P.P.O. se separan de dicho lindero y en sentido al interior de la parcela en una longitud mínima de 0.50 metros. Esto querrá decir que quedara una franja de medio metro de ancho perteneciente a cada parcela destinada a zona ajardinada entre el muro de cerramiento de la misma y los viales tanto públicos como privados de la urbanización.

Esta franja de un metro de zona ajardinada esta dentro del ámbito de cada una de las parcelas aunque parezca lo contrario y el titular de la misma será por lo tanto el propietario de la mencionada parcela, por lo que estará obligado a su mantenimiento y decoro siendo el único permitido en esta franja el de ajardinamiento ornamental. No obstante y por acuerdo de la correspondiente Comunidad de Propietarios, Mancomunidad, o Entidad de Conservación se podrán hacer cargo del mantenimiento de la misma manteniendo la titularidad de los terrenos al propietario de la parcela.

**Condiciones estéticas:** La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

Inicialmente y si no existiese acuerdo entre propietarios y la correspondiente Comunidad de Propietarios, Mancomunidad, o Entidad de Conservación el mantenimiento de la franja ajardinada de 1 m. de ancho mencionada en el artículo anterior será del propietario de la misma.

### Condiciones de las construcciones:

- 1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.
- 2.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuara en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.
- 3.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto básico de edificación un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente.
- b) Arbolado con suelo de tierra.
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo a sardinel, cemento ruleteado, etc...)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f) Lamina de agua, piscina, escalinatas, etc....

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres deben contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

#### **Plazas de aparcamiento.**

Siguiendo las previsiones del P.G.O.U. de Benahavís así como el artículo 10 del Reglamento de planeamiento y el presente PPO se dispondrán como mínimo de 74 plazas de aparcamiento tanto cubiertas como descubiertas en la totalidad de la superficie de la parcela P.1 (11.262 m<sup>2</sup>). Estas plazas se podrán ubicar en cualquier zona de la parcela si son descubiertas. Los garajes exentos como anejos a las viviendas se podrán anexar a los linderos públicos.

#### **4.- Ordenanza "Áreas Libres"**

##### **4.1.- Ordenanza "Áreas Libres Privadas"**

**Uso:** Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales así como el Deportivo al aire libre de Piscinas, Pistas de Tenis, etc.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos para servicio de la propia zona.

**Protección del paisaje:** Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizara la tala de árboles.

##### **4.2.- Ordenanza "Áreas Libre Públicas"**

**Uso:** Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos y fuentes para servicio de la propia zona.

**Protección del paisaje:** Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizara la tala de árboles.

**5.- Ordenanza "Equipamientos"****5.1. EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMERCIAL:**

**Uso:** Exclusivamente edificaciones comerciales, oficinas compraventas al por menor, gestión, seguros, hotelero, sala de espectáculo, sala de reuniones, restaurantes, bares, recreativo y temático, etc. así mismo se permitirán los usos sociales y culturales.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 500 m2.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 7 m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el indicado en la ficha de características (0.40 m2/m2)

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Separaciones a calles 3 mts., Separación a linderos 3 mts.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos, 1 por cada 100 m2, contruidos de establecimiento comercial. No obstante en el presente PPO se ha establecido un mínimo de 4 plazas para un edificabilidad de 350 m2t.

**Cerramientos:** No tendrá altura superior a 2 mts.

**Condiciones higiénicas:** Se ajustaran a las establecidas en las ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la Legislación Vigente para este tipo de edificaciones.

**5.2.- Ordenanza "Equipamiento Escolar"**

**Usos:** Edificaciones para centros docentes de E.G.B. y Preescolar.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 500 m2.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 7 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 0,50 m2/m2., Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Artículo-40.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Las separaciones a calles de 3 mts., separación a linderos 3 mts.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela, 1 aparcamiento por cada 100 m2, contruidos.

**Cerramientos:** Se observaran las mismas normas del Artículo-42.

Exteriores, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico. Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

**6.- Ordenanza "Red Viaria y Aparcamientos"**

**Uso:** Público.

**Edificabilidad:** Ninguna.

## “LOS JARALILLOS” LAS ROCAS

### 1.- Ordenanza 1ª “Zona Residencial”

**Usos:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares aisladas en forma de chalets y plurifamiliares en tipología de pueblo mediterráneo, de características netamente residencial.

Las parcelas que se destinen a viviendas unifamiliares serán de carácter netamente residencial por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup> para viviendas unifamiliares aisladas y de 5.000 para pueblo mediterráneo. Se autoriza la reunión de una o varias parcelas mínimas, así como la división de parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 1.000 m<sup>2</sup> para viviendas unifamiliares aisladas y de 5.000 para pueblo mediterráneo. En todos los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación previa por la Dirección de la Urbanización.

Los proyectos de parcelación de cada una de las subzonas previstas, se realizarán de acuerdo con la presente ordenación, no superando el nº de parcelas al nº de viviendas asignado a cada subzona en el CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS el cual recordamos a continuación:

Subzona:     A       14 viviendas

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas no será superior al 30% de la parcela. No se permitirán edificaciones secundarias, excepto para garajes o anexos no habitables.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 7 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número de plantas será de dos.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja, no superando la altura total de la edificación incluyendo este casetón o torreón los 10 m. hasta la cornisa de la cubierta del mencionado elemento.

Subzona:     B1      6 viviendas

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas no será superior al 40% de la parcela. No se permitirán edificaciones secundarias, excepto para garajes o anexos no habitables.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 10 m., hasta la cornisa de la cubierta, y el número de plantas será de planta baja+1+ático.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja, no superando la altura total de la edificación incluyendo este casetón o torreón los 10 m. hasta la cornisa de la cubierta del mencionado elemento.

Subzona: B2 5 viviendas

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas no será superior al 40% de la parcela. No se permitirán edificaciones secundarias, excepto para garajes o anexos no habitables.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 10 m., hasta la cornisa de la cubierta, y el número de plantas será de planta baja+1+ático.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja, no superando la altura total de la edificación incluyendo este casetón o torreón los 10 m. hasta la cornisa de la cubierta del mencionado elemento.

Subzona: C 6 viviendas

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas no será superior al 40% de la parcela. No se permitirán edificaciones secundarias, excepto para garajes o anexos no habitables.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 10 m., hasta la cornisa de la cubierta, y el número de plantas será de planta baja+1+ático.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja, no superando la altura total de la edificación incluyendo este casetón o torreón los 10 m. hasta la cornisa de la cubierta del mencionado elemento.

**Volumen:** El volumen máximo edificable a cada una de las subzonas será el asignado en el CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS del presente PGOU manteniéndose este coeficiente a cada una de las parcelas a definir en los correspondientes proyectos de parcelación, los cuales son:

Subzona	A	0.25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Subzona	B1	0.42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Subzona	B2	0.42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Subzona	C	0.13 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados.

**Alineaciones y separación a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: 3 m.
- Separación a linderos privados: 3 m.

Tanto los garajes exentos como los anexos a las viviendas se podrán anexas a los linderos Públicos y Privados si hay acuerdo entre propietarios colindantes. Este acuerdo tendrá que ser firmado entre ambas partes y aportado al Ayuntamiento de Benahavís a la hora de solicitar la preceptiva licencia de obras.

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 2 m.
- 3.- El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.

**Condiciones estéticas:** La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

#### **Condiciones de las construcciones.**

- 1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.
- 2.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuara en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.
- 3.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto básico de edificación un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente.
- b) Arbolado con suelo de tierra.
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo a sardinel, cemento ruleteado, etc...)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f) Lámina de agua, piscina, escalinatas, etc...

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres deben contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

#### **Plazas de aparcamiento**

Siguiendo las previsiones del P.G.O.U. de Benahavís así como el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento, se dispondrán como mínimo de dos plazas de aparcamiento tanto cubiertas como descubiertas por cada una de las parcelas unifamiliares. Estas plazas se podrán ubicar en cualquier zona de la parcela si son descubiertas.

Tanto los garajes exentos como los anejos a las viviendas se podrán anexas a los linderos Públicos y Privados si hay acuerdo entre propietarios colindantes. Este acuerdo tendrá que ser firmado entre ambas partes y aportado al ayuntamiento de Benahavís a la hora de solicitar la preceptiva licencia de obras.

**2.- Ordenanza 2ª "Equipamiento privado"**

Uso: Exclusivamente edificaciones comerciales, oficinas compraventas al por menos, gestión, seguros, hotelero, sala de espectáculo, sala de reuniones, restaurantes, bares, recreativo y temático, así como para temas sociales y culturales.

Parcelación: La parcela mínima es de 1.200 m2.

Ocupación: La superficie máxima de la construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 7m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

Volumen: El volumen máximo edificable será el indicado en la ficha de características.

Alineaciones y separaciones a linderos: Separaciones a calles 3 mts., Separación a linderos a 3 mts.

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos, 1 por cada 100 m2, construidos de establecimiento comercial.

Cerramientos: No tendrá altura superior a 2 mts.

Condiciones higiénicas: Se ajustarán a las establecidas en las ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la Legislación Vigente para este tipo de edificaciones.

**3.- Ordenanza 3ª "Equipamiento Social público"**

Uso: Exclusivamente edificaciones para temas sociales y culturales.

Parcelación: La parcela mínima es de 500 m2.

Ocupación: La superficie máxima de la construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 7m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

Volumen: El volumen máximo edificable será el indicado en la ficha de características.

Alineaciones y separaciones a linderos: Separaciones a calles 3 mts., Separación a linderos a 3 mts.

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos, 1 por cada 100 m2, construidos de establecimiento comercial.

Cerramientos: No tendrá altura superior a 2 mts.

Condiciones higiénicas: Se ajustarán a las establecidas en las ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la Legislación Vigente para este tipo de edificaciones.

#### **4.- Ordenanza 4ª "Equipamiento Deportivo público"**

Uso: Edificaciones propias de servicio de equipamiento deportivo, como vestuarios, áreas de duchas, etc... En el resto de la parcela podrán ubicarse pistas deportivas.

Parcelación: La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación: La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 25% de la parcela.

Ocupación: La altura máxima de la edificación será de 7 m., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

Volumen: el volumen máximo edificable será el asignado en la ficha de características del sector (plano de zonificación)

Alineaciones y Separación a linderos: Separaciones a calles y linderos de 3m.

Aparcamientos: Se ubicarán 7 aparcamientos en la parcela de equipamiento deportivo.

Cerramientos, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Se observarán normas análogas a los casis anteriores.

#### **5.- Ordenanza 5ª "Equipamiento Escolar público"**

Usos: Edificaciones para centros docentes o escuela privada.

Parcelación: La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación: La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación ser de 7 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

Volumen: El volumen máximo edificable será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas.

Alineaciones y separaciones a linderos: Las separaciones acalles de 2 mts., separación a linderos 3 mts.

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela, 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>, construidos.

Cerramientos: No tendrá altura superior a 2 mts.

Cerramientos, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

**6.- Ordenanza 6ª "Equipamiento privado"**

Uso: Exclusivamente edificaciones comerciales, deportivas, oficinas compraventas al por menos, gestión, seguros, hotelero, sala de espectáculo, sala de reuniones, restaurantes, bares, recreativo y temático, así como para temas sociales y culturales.

Parcelación: La parcela mínima es de 4.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación: La superficie máxima de la construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 7m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

Volumen: El volumen máximo edificable será el indicado en la ficha de características.

Alineaciones y separaciones a linderos: Separaciones a calles 3 mts., Separación a linderos a 3 mts.

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos, 1 por cada 100 m<sup>2</sup>, construidos de establecimiento comercial.

Cerramientos: No tendrá altura superior a 2 mts.

Condiciones higiénicas: Se ajustarán a las establecidas en las ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la Legislación Vigente para este tipo de edificaciones.

**7.- Ordenanza 7ª "Equipamiento comercial"**

Uso: Exclusivamente edificaciones comerciales, oficinas compraventas al por menos, gestión, seguros, hotelero, sala de espectáculo, sala de reuniones, restaurantes, bares, recreativo y temático, así como para temas sociales y culturales.

Parcelación: La parcela mínima es de 1.200 m<sup>2</sup>.

Ocupación: La superficie máxima de la construida en planta baja no será superior al 35% de la parcela.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 4m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de una.

Volumen: El volumen máximo edificable será el indicado en la ficha de características.

Alineaciones y separaciones a linderos: Separaciones a calles 3 mts., Separación a linderos a 3 mts.

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos, 1 por cada 100 m<sup>2</sup>, construidos de establecimiento comercial.

Cerramientos: No tendrá altura superior a 2 mts.

Condiciones higiénicas: Se ajustarán a las establecidas en las ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la Legislación Vigente para este tipo de edificaciones.

**"LOS JARALILLOS" SECTOR B****1.- Ordenanza 1ª "Zona Residencial Unifamiliar Aislada"**

Usos: Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares aisladas en forma de chalets, de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinarán a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

Se permiten, tan solo, los animales domésticos destinados a guarderías.

Parcelación: La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>. Se autorizara la reunión de una o varias parcelas mínimas, así como la división de parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 4.000 m<sup>2</sup>. En todos los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación previa la Dirección de la Urbanización.

Ocupación: La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 25% de la parcela. Se permitirán edificaciones secundarias, tales como garajes o complementarias al uso principal.

Alturas de la edificación: La altura máxima de la edificación será de 8 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja.

Volumen: El volumen máximo edificable será el asignado en el cuadro de características del presente Plan Parcial.

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados.

Alineaciones y separación a linderos: Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: 3m.
- Separación a linderos privados: 3m.

Cercados: Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela, separándose un mínimo de 70 cm del límite con el vial.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 2m.
- 3.- La parte baja, ó zócalo de obra de fábrica maciza tendrá una altura máxima de 0,60 m.
- 4.- El resto, hasta una altura máxima total de los 2m, estará constituido por elementos diáfanos, como verjas, celosías o setos vivos.
- 5.- El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.

Condiciones estéticas: La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

Condiciones de las construcciones:

1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni en el uso de otros materiales que no sean de calidad.

2.- Si en el caso de chalet apareados, quedaran medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

3.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuara en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.

4.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente.
- b) Arbolado con suelo de tierra.
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo o sardinel, cemento ruleteado, etc)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f) Lámina de agua, piscina, escalinatas, etc...

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

## **2.- Ordenanza 2ª "Zona Residencial Unifamiliar Adosada"**

Usos: Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares adosadas, de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas destinaran a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y publicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

Se permiten, tan solo, los animales domésticos destinados a guarderías.

Parcelación: La parcela mínima es de 350 m2. Se autorizara la reunión de una o varias parcelas mínimas, así como la división de parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga más de 4.000 m2. En todos

los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación previa por la Dirección de la Urbanización.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 35% de la parcela. Se permitirá edificaciones secundarias, tales como garajes, o complementarias al uso principal.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 8 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el asignado en el cuadro de características del presente Plan Parcial.

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso de que tengan 3 lados cerrados.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: 3 m.
- Separación a linderos privados: adosada.

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela, separándose un mínimo de 70 cm del límite con el vial.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 2m.
- 3.- La parte baja, ó zócalo de obra de fábrica maciza tendrá una altura máxima de 0,60 m.
- 4.- El resto, hasta una altura máxima total de los 2m, estará constituido por elementos diáfanos, como verjas, celosías o setos vivos.
- 5.- El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.

**Condiciones estéticas:** La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

**Condiciones de las construcciones:**

- 1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni en el uso de otros materiales que no sean de calidad.
- 2.- Si en el caso de chalet apareados, quedaran medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.
- 3.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se

efectuará en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.

4.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente.
- b) Arbolado con suelo de tierra.
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo o sardinell, cemento ruleteado, etc)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f) Lámina de agua, piscina, escalinatas, etc...

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

### **3.- Ordenanza 3ª "Poblado Mediterráneo"**

Usos: Comprende esta zona los terrenos destinados a edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, pudiendo estar en un solo edificio o en varios con elementos comunes y rodeada de espacios.

Parcelación: La parcela mínima es de 500 m<sup>2</sup>.

Ocupación: La superficie máxima construida en planta baja, no será superior al 50% de la parcela.

Alturas de edificación: La altura máxima de la edificación será de 12 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de tres.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja. Se permitirá hasta un máximo de dos torreones con una altura inferior a 25 metros y que en planta no superen el 10% de la ocupación de la planta baja.

Volumen: El volumen máximo edificable será el asignado en el cuadro de características del presente Plan Parcial.

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso de que tengan 3 lados cerrados.

Alineaciones y separaciones a linderos: las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, pudiéndose alinearse tanto a linderos públicos como privados.

Condiciones estéticas: La composición de las edificaciones era libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

Condiciones de las construcciones:

1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.

2.- El acceso a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuará en una sola maniobra sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.

3.- La superficie de la parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto un tratamiento del suelo. Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente.
- b) Arbolado con suelo de tierra.
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo o sardinel, cemento ruleteado, etc)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f) Lamina de agua, piscina, escalinatas, etc...

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

#### **4.- Ordenanza 4ª "Áreas Libres"**

Uso: Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

Edificabilidad: Ninguna salvo pequeños kioscos, edificaciones de las áreas libres, para servicio de la propia zona, y cuyo volumen se asigna en la ficha de características.

Protección del paisaje: Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan. Completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizara la tala de árboles.

#### **5.- Ordenanza 5ª "Sistema Local de Equipamiento"**

##### **5.1.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.**

Uso: Edificaciones propias de servicio de equipamiento deportivo, como vestuarios, áreas de duchas, etc... En el resto de la parcela podrán ubicarse pistas deportivas.

Parcelación: La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación: La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 25% de la parcela.

Ocupación: La altura máxima de la edificación será de 7 m., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

Volumen: el volumen máximo edificable será el asignado en la ficha de características del sector (plano de zonificación)

Alineaciones y Separación a linderos: Separaciones a calles y linderos de 3m.

Aparcamientos: Se ubicaran 5 aparcamientos en la parcela de equipamiento deportivo y 2 más en la parcela de equipamiento deportivo privado.

Cerramientos, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Se observaran normas análogas a los casis anteriores.

### **5.2. – EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMERCIAL:**

Uso: Exclusivamente edificaciones comerciales, oficinas compraventas al por menos, gestión, seguros, hotelero, sala de espectáculo, sala de reuniones, restaurantes, bares, recreativo y temático, así como para temas sociales y culturales.

Parcelación: La parcela mínima es de 500 m2.

Ocupación: La superficie máxima de la construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 7m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

Volumen: El volumen máximo edificable será el indicado en la ficha de características.

Alineaciones y separaciones a linderos: Separaciones a calles 2 mts., Separación a linderos a 3 mts.

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos, 1 por cada 100 m2, construidos de establecimiento comercial.

Cerramientos: No tendrá altura superior a 3 mts.

Condiciones higiénicas: Se ajustaran a las establecidas en las ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la Legislación Vigente para este tipo de edificaciones.

### **5.3. EQUIPAMIENTO ESCOLAR.**

Usos: Edificaciones para centros docentes de E.G.B., Preescolar, universitario o escuela privada.

Parcelación: La parcela mínima es de 1.000 m2.

Ocupación: La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 45% de la parcela.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación ser de 7 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

Volumen: El volumen máximo edificable será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Artículo-21.

Alineaciones y separaciones a linderos: Las separaciones acalles de 2 mts., separación a linderos 3 mts.

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela, 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>, construidos.

Artículo 66.-

Cerramientos: Se observaran las mismas normas del Artículo-23.

Cerramientos, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

### **6.- Ordenanza 7ª "Red Viaria y Aparcamientos"**

Uso: Público.

Edificabilidad: Ninguna.

### "CAPANES"

Capanes se divide en 3 Sectores:

- Capanes Sur-1
- Capanes Sur-2
- Capanes Norte

**"CAPANES NORTE"****1.- Ordenanza 1ª "Zona Residencial Plurifamiliar en Poblado Mediterráneo"**

Usos: Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas plurifamiliares, de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinaran a viviendas plurifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y publicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

Se permiten, tan solo, los animales domésticos destinados a guarderías.

Parcelación: La parcela mínima es de 1.200 m<sup>2</sup>.

Ocupación: La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 45% de la parcela. Se permitirán edificaciones secundarias, tales como garajes exentos o anexos no habitables.

Alturas de edificación: La altura máxima de la edificación será de 10 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de tres.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja.

Volumen: El volumen máximo edificable será el asignado en el cuadro de características del presente Plan Parcial.

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados.

Alineaciones y separaciones a linderos: Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: 5 m.
- Separación a linderos privados: 3 m.

Cercados: Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario dese hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 2m.
- 3.- La parte baja, ó zócalo de obra de fábrica maciza tendrá una altura máxima de 0,60 m.
- 4.- El resto, hasta una altura máxima total de los 2m., estará constituido por elementos básicos, como verjas, celosías o setos vivos.

5.- El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.

Condiciones estéticas: La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

Condiciones de las construcciones:

1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.

2.- El acceso a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuara en una sola maniobra sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.

3.- La superficie de la parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente.
- b) Arbolado con suelo de tierra.
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo o sardinel, cemento ruleteado, etc)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f) Lámina de agua, piscina, escalinatas, etc...

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

## **2.- Ordenanza 2ª "Áreas Libres"**

Uso: Se entenderá por tal el destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales, como uso complementario está el deportivo.

Edificabilidad: Ninguna salvo pequeños kioscos para servicio de la propia zona.

Protección del paisaje: Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizara la tala de árboles.

## **3.- Ordenanza 3ª "Sistema Local de Equipamiento"**

### **3.1.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.**

Uso: Edificaciones propias de servicio de equipamiento deportivo, como vestuarios, áreas de duchas, etc.... En el resto de la parcela podrán ubicarse pistas deportivas, o campo de golf.\*

Parcelación: La parcela mínima es de 1.000 m2.

Ocupación: La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 1% de la parcela para parque deportivo y al 15% para zona deportiva.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 6 m., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

Volumen: el volumen máximo edificable será el indicado en el cuadro de características.

Alineaciones y Separación a linderos: Separaciones a calles y linderos de 3m.

Aparcamientos: Se ubicarán 1 aparcamiento para 300 m2 construidos en la zona, ubicados en el Parque Deportivo.

Cerramientos, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Se observarán normas análogas a los casos anteriores.

\*Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.

### **3.2. – EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL:**

Uso: Exclusivamente edificaciones comerciales, oficinas compraventas al por menor, gestión, seguros, hotelero, sala de espectáculo, sala de reuniones, restaurantes, bares, recreativo y temático.\*

Parcelación: La parcela mínima es de 200 m2.

Ocupación: La superficie máxima de la construida en planta baja no será superior al 25% de la parcela.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 6m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

Volumen: El volumen máximo edificable será el indicado en la ficha de características.

Alineaciones y separaciones a linderos: Separaciones a calles 5 mts., Separación a linderos a 3 mts.

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos, 1 por cada 100 m2, construidos de establecimiento comercial.

Cerramientos: No tendrá altura superior a 3 mts.

Condiciones higiénicas: Se ajustarán a las establecidas en las ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la Legislación Vigente para este tipo de edificaciones.

\*Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.

#### **4.- Ordenanza 4ª "Centros Docentes"**

Usos: Edificaciones para centros docentes de E.G.B., Preescolar.

Parcelación: La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación: La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 25% de la parcela.

Altura máxima: La altura máxima de la edificación ser de 7 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

Volumen: El volumen máximo edificable será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Artículo-21.

Alineaciones y separaciones a linderos: Las separaciones acalles de 5 mts., separación a linderos 3 mts.

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela, 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>, construidos.

Artículo 66.-

Cerramientos: Se observaran las mismas normas del Artículo-23.

Cerramientos, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

### **5.- Ordenanza 5ª "Red Viaria y Aparcamientos"**

Uso: Público.

Edificabilidad: Ninguna.

**"CAPANES SUR 1"****1.- Ordenanza 2ª "Zona Residencial Unifamiliar"**

**Usos:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares adosadas, de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas destinarán a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

Se permiten, tan solo, los animales domésticos destinados a guarderías.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.200 m<sup>2</sup>. Se autoriza la reunión de una o varias parcelas mínimas, así como la división de parcelas mayores en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga más de 4.000 m<sup>2</sup>. En todos los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación previa por la Dirección de la Urbanización.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 25% de la parcela. No se permitirá edificaciones secundarias, excepto para garajes o anexos no habitables.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 8 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el asignado en el cuadro de características del presente Plan Parcial.

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso de que tengan 3 lados cerrados.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- o Separación a linderos públicos: 3 m.
- o Separación a linderos privados: adosada.

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela, separándose un mínimo de 70 cm del límite con el vial.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 2m.
- 3.- La parte baja, ó zócalo de obra de fábrica maciza tendrá una altura máxima de 0,60 m.
- 4.- El resto, hasta una altura máxima total de los 2m, estará constituido por elementos diáfanos, como verjas, celosías o setos vivos.

5.- El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.

**Condiciones estéticas:** La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

**Condiciones de las construcciones:**

1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni en el uso de otros materiales que no sean de calidad.

2.- Si en el caso de chalet apareados, quedaran medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

3.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuara en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.

4.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente.
- b) Arbolado con suelo de tierra.
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo o sardinel, cemento ruleteado, etc)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f) Lamina de agua, piscina, escalinatas, etc...

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

**2.- Ordenanza 2ª "Zona Residencial Plurifamiliar en Poblado Mediterráneo"**

**Usos:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas plurifamiliares, de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinaran a viviendas plurifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y publicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

Se permiten, tan solo, los animales domésticos destinados a guarderías.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.200 m2.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 45% de la parcela. Se permitirán edificaciones secundarias, tales como garajes exentos o anexos no habitables.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 10 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de tres.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el asignado en el cuadro de características del presente Plan Parcial.

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: 5 m.
- Separación a linderos privados: 3 m.

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario dese hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 2m.
- 3.- La parte baja, ó zócalo de obra de fábrica maciza tendrá una altura máxima de 0,60 m.
- 4.- El resto, hasta una altura máxima total de los 2m., estará constituido por elementos básicos, como verjas, celosías o setos vivos.
- 5.- El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.

Condiciones estéticas: La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

#### **Condiciones de las construcciones:**

- 1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.
- 2.- El acceso a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuara en una sola maniobra sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.

3.- La superficie de la parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente.
- b) Arbolado con suelo de tierra.
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo o sardinel, cemento ruleteado, etc)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f) Lámina de agua, piscina, escalinatas, etc...

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

### **3.- Ordenanza 3ª "Áreas Libres"**

**Uso:** Se entenderá por tal el destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos para servicio de la propia zona.

**Protección del paisaje:** Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizara la tala de árboles.

### **4.- Ordenanza 4ª "Sistema Local de Equipamiento"**

#### **4.1.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO y ZONA DEPORTIVA**

**Uso:** Edificaciones propias de servicio de equipamiento deportivo, como vestuarios, áreas de duchas, etc.... En el resto de la parcela podrán ubicarse pistas deportivas, a excepción de la zona deportiva que se utilizara para la ubicación de un picadero de caballos.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 1% de la parcela para parque deportivo y al 15% para zona deportiva.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6 m., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** el volumen máximo edificable será 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Para Parque Deportivo, y del 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para zona deportiva.

**Alineaciones y Separación a linderos:** Separaciones a calles y linderos de 6m.

**Aparcamientos:** Se ubicaran 1 aparcamiento para 300 m<sup>2</sup> construidos en la zona, ubicados en el Parque Deportivo.

**Cerramientos**, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Se observaran normas análogas a los casos anteriores.

#### **4.2. – EQUIPAMIENTO COMERCIAL:**

**Uso:** Exclusivamente edificaciones comerciales, oficinas compraventas al por menos, gestión, seguros, hotelero, sala de espectáculo, sala de reuniones, restaurantes, bares, recreativo y temático.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 200 m2.

**Ocupación:** La superficie máxima de la construida en planta baja no será superior al 25% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el indicado en la ficha de características.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Separaciones a calles 5 mts., Separación a linderos a 3 mts.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos, 1 por cada 100 m2, construidos de establecimiento comercial.

**Cerramientos:** No tendrá altura superior a 3 mts.

**Condiciones higiénicas:** Se ajustaran a las establecidas en las ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la Legislación Vigente para este tipo de edificaciones.

#### **4.3.- EQUIPAMIENTO SOCIAL:**

**Uso:** Edificaciones para temas sociales y culturales.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 200 m2.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 25% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6 m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 0,50 m2/m2, m2. Mismas condiciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Artículo-21.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela, 1 aparcamiento por cada 100 m2. Construidos de establecimiento.

**Cerramientos**, condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Serán Normas análogas a los casos anteriores.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Separaciones a calles 5 mts., separaciones a linderos 3 mts.

#### **5.- Ordenanza 5ª "Centros Docentes"**

**Usos:** Edificaciones para centros docentes de E.G.B., Preescolar.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 25% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación ser de 7 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Artículo-21.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Las separaciones acalles de 5 mts., separación a linderos 3 mts.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela, 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>, construidos.

**Cerramientos:** Se observaran las mismas normas del Artículo-23.

**Cerramientos,** condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

#### **6.- Ordenanza 6ª "Red Viaria y Aparcamientos"**

**Uso:** Publico.

**Edificabilidad:** Ninguna.

**"CAPANES SUR 2"****1.- Ordenanza 1ª "Zona Residencial Plurifamiliar en Poblado Mediterráneo"**

**Usos:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas plurifamiliares, de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinaran a viviendas plurifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y publicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

Se permiten, tan solo, los animales domésticos destinados a guarderías.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.200 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 45% de la parcela. Se permitirán edificaciones secundarias, tales como garajes exentos o anexos no habitables.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 10 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de tres. Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el asignado en el cuadro de características del presente Plan Parcial. No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: 5 m.
- Separación a linderos privados: 3 m.

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario dese hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

- 1.- El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
- 2.- No podrá tener una altura superior a 2m.
- 3.- La parte baja, ó zócalo de obra de fábrica maciza tendrá una altura máxima de 0,60 m.
- 4.- El resto, hasta una altura máxima total de los 2m., estará constituido por elementos básicos, como verjas, celosías o setos vivos.
- 5.- El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.

**Condiciones estéticas:** La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

**Condiciones de las construcciones:**

1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.

2.- Si en el caso de chalets apareados, quedaran medianeras vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

3.- El acceso a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuara en una sola maniobra sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.

4.- La superficie de la parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente.
- b) Arbolado con suelo de tierra.
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo o sardinel, cemento ruleteado, etc)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro.
- f) Lamina de agua, piscina, escalinatas, etc...

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

**2.- Ordenanza 2ª "Áreas Libres"**

**Uso:** Se entenderá por tal el destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos para servicio de la propia zona.

**Protección del paisaje:** Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizara la tala de árboles.

**3.- Ordenanza 3ª "Sistema Local de Equipamiento"**

**3.1.- PARQUE DEPORTIVO y ZONA DEPORTIVA**

**Uso:** Edificaciones propias de servicio de equipamiento deportivo, como vestuarios, áreas de duchas, etc... En el resto de la parcela podrán ubicarse

pistas deportivas, a excepción de la zona deportiva que se utilizara para la ubicación de un picadero de caballos.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 1% de la parcela para parque deportivo y al 15% para zona deportiva.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6 m., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** el volumen máximo edificable será 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Para Parque Deportivo, y del 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para zona deportiva.

**Alineaciones y Separación a linderos:** Separaciones a calles y linderos de 6m.

**Aparcamientos:** Se ubicaran 1 aparcamiento para 300 m<sup>2</sup> construidos en la zona, ubicados en el Parque Deportivo.

**Cerramientos,** condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Se observaran normas análogas a los casos anteriores.

### **3.2. – EQUIPAMIENTO COMERCIAL:**

**Uso:** Exclusivamente edificaciones comerciales, oficinas compraventas al por menos, gestión, seguros, hotelero, sala de espectáculo, sala de reuniones, restaurantes, bares, recreativo y temático.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 200 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima de la construida en planta baja no será superior al 25% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el indicado en la ficha de características.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Separaciones a calles 5 mts., Separación a linderos a 3 mts.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos, 1 por cada 100 m<sup>2</sup>, construidos de establecimiento comercial.

**Cerramientos:** No tendrá altura superior a 3 mts.

**Condiciones higiénicas:** Se ajustaran a las establecidas en las ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la Legislación Vigente para este tipo de edificaciones.

### **3.3.- EQUIPAMIENTO SOCIAL:**

**Uso:** Edificaciones para temas sociales y culturales.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 200 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 25% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6 m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>. Mismas condiciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Artículo-21.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela, 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. Construidos de establecimiento.

**Cerramientos,** condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Serán Normas análogas a los casos anteriores.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Separaciones a calles 5 mts., separaciones a linderos 3 mts.

#### **4.- Ordenanza 4ª "Centros Docentes"**

**Usos:** Edificaciones para centros docentes de E.G.B., Preescolar.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 25% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación ser de 7 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Artículo-21.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Las separaciones acalles de 5 mts., separación a linderos 3 mts.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela, 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>, construidos.

**Cerramientos:** Se observaran las mismas normas del Artículo-23.

**Cerramientos,** condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

#### **5.- Ordenanza 7ª "Red Viaria y Aparcamientos"**

**Uso:** Publico.

**Edificabilidad:** Ninguna.

**"AMPLIACIÓN PUERTO DEL ALMENDRO FASE I"****1.- Zona de Unifamiliares**

Superficie	35.281 m2.
Parcela mínima (m2)	1.000 m2.
Índice de edificabilidad (m2/m2)	0,20 m2/m2.
Ocupación máxima (%)	20%
Altura máxima (m. y plan.)	2 plantas (6 m.)
Separación a linderos	= altura mínima 3 m.
Separaciones entre edificios se admiten pareados	
Usos permitidos:	Residencial y compatibles
Prohibidos:	Todos los demás
Reserva aparcamiento	Plaza/viv. o cada 250 m2.

**2.- Zona de Adosadas**

Superficie	12.486 m2.
Parcela mínima (m2)	300 m2.
Índice de edificabilidad (m2/m2)	0,30 m2/m2.
Ocupación máxima (%)	25%
Altura máxima (m. y plan.)	2 plantas (6 m.)
Separación a linderos	½ altura
Separaciones entre edificios	= altura
Usos permitidos:	Residencial y compatibles
Prohibidos:	Todos los demás
Reserva aparcamiento	Plaza/viv. o cada 200 m2.

**3.- Equipamiento comercial**

Superficie	1.500 m2.
Parcela mínima (m2)	500 m2.
Índice de edificabilidad (m2/m2)	0,10 m2/m2.
Ocupación máxima (%)	0,10%
Altura máxima (m. y plan.)	1 plantas (5 m.)
Separación a linderos	= altura mínimo 3 m.
Separaciones entre edificios	= altura
Usos permitidos:	Comercial, hotelero, sanitario etc
Prohibidos:	Todos los demás
Reserva aparcamiento	1 Plaza/200 m2.

**4.- Equipamiento Deportivo**

Superficie	11.180 m2.
Parcela mínima (m2)	5.000 m2.
Índice de edificabilidad (m2/m2)	0,025 m2/m2.
Ocupación máxima (%)	5%
Altura máxima (m. y plan.)	1 plantas (3 m.)
Separación a linderos	= altura
Separaciones entre edificios	= altura
Usos permitidos:	Club e instalaciones propias
Prohibidos:	Todos los demás
Reserva aparcamiento	1 Plaza/200 m2.

**5.- Equipamiento docente**

Superficie	5.000 m2.
Parcela mínima (m2)	5.000 m2.
Índice de edificabilidad (m2/m2)	0,30 m2/m2.
Ocupación máxima (%)	
Altura máxima (m. y plan.)	
Separación a linderos	= altura mínimo 3 m.
Separaciones entre edificios	= altura
Usos permitidos:	Centro EGB, guardería
Prohibidos:	Todos los demás
Reserva aparcamiento	1 Plaza/500 m2.

**6.- Equipamiento social**

Superficie	1.560 m2.
Parcela mínima (m2)	1.000 m2.
Índice de edificabilidad (m2/m2)	
Ocupación máxima (%)	
Altura máxima (m. y plan.)	2 plantas (6 m.)
Separación a linderos	= altura mínima 3 m.
Separaciones entre edificios	= altura
Usos permitidos:	Centros religiosos sociales etc.
Prohibidos:	Todos los demás
Reserva aparcamiento	1 Plaza/200 m2.

**7.- Zona verde pública**

Superficie	38.673 m2.
------------	------------

### "AMPLIACIÓN PUERTO DEL ALMENDRO FASE II"

Sin desarrollar

**"LA PALTA"****ORDENANZAS PARTICULARES DE LA VIVIENDA AGRUPADA****Definición y uso de la vivienda agrupada**

Está constituida por aquellas zonas de este planeamiento destinadas a albergar conjuntos edificatorios compuestos por viviendas unifamiliares adosadas, superpuestas o macladas, o por viviendas plurifamiliares, caracterizadas por una composición volumétrica movida y un diseño arquitectónico inspirado en la arquitectura popular mediterránea, definidos por pasaje, calles, plazas, interiores, torreones, azoteas, edificaciones aterrazadas o escalonada, etc. Permitiendo una gran flexibilidad de diseño y variedad de programas de viviendas.

Uso y dominio privado.

Artículo 32. Subzonas

Se establecen cinco subzonas (AGR-1 a AGR-5)

**Condiciones de edificación**

1. Parcela mínima: No se fija
2. Edificabilidad máxima: Subzona AGR-1 a AGR-3: 0,259 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Subzona AGR-4: 0,299 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Subzona AGR-5: 0,279 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
3. Ocupación máxima: 50%
4. Altura máxima: 10 metros  
Numero de plantas: 3 plantas (PB +2)
5. Separación a linderos: Los edificios podrán agruparse libremente.
6. Conexión entre edificios: Los conjuntos podrán agruparse conectándose entre sí mediante arcos o elementos tradicionales de unión.
7. Densidad máxima: Es la fijada para cada subzona en el Cuadro nº3  
Zonificación.
8. Aparcamientos interiores: 1 por cada vivienda

**Condiciones de uso.**

Se permiten los usos de vivienda unifamiliar adosada, agrupadas o plurifamiliares.

También se permiten los usos de equipo social, cultural, sanitario, religioso y administrativo, comercio, oficinas, hoteles, espectáculos e instalaciones deportivas y diversiones, centros de enseñanza, guarderías y pequeños talleres artesanales.

**Condiciones estéticas.**

Se pondrá especial esmero en la composición y formas de las fachadas, cubiertas, materiales, elementos de cerrajería, carpintería, pintura, etc., en su forma, calidad, color y textura, pudiendo el ayuntamiento y la promotora o comunidad de propietarios imponer condiciones especiales en este sentido. En todo caso serán obligatorias las siguientes disposiciones:

- Las cubiertas estarán formadas exclusivamente por teja árabe curva, preferiblemente viejas en cobijas, con una pendiente mínima del 35%.
- Las rejas serán de hierro forjado y diseño sobrio, según las normas tradicionales.
- Los huecos serán de disposición vertical. Las carpinterías exteriores no podrán ser en ningún caso de aluminio anodizado en su color o bronce, permitiéndose solo las lacas de color blanco, verde o azul. Se prohíben las persianas enrollables embutidas en obra debiéndose utilizar contraventanas o persianas frailerías o mallorquinas en las fachadas exteriores, como elementos de obras autorizados.
- Los aleros conservaran las dimensiones y disposición tradicionales, limitándose los vuelos a 50 cm.
- En pavimentos de calles y plazas se prohíben los materiales pulimentados como mármol y terrazo. Se recomiendan para éstos el uso de materiales pétreos, empedrados y cerámicas rústicas pudiéndose combinar libremente.

**Disposición de la edificación.**

La edificación será preferentemente no alineada y libre, por lo que el Ayuntamiento podrá requerir, en casos justificados, con carácter previo a la solicitud de licencia de obra, la tramitación y aprobación de un estudio de detalle que defina los siguientes aspectos:

- El número de alojamientos propuestos, que no podrá superar la densidad máxima de viviendas permitidas para la zona.
- Alineaciones de las fachadas y rasantes de la edificación.
- Composición de volúmenes.
- Ordenación y tratamiento del espacio libre de edificación diferenciando las zonas comunes de las privativas de cada vivienda local.
- Delimitación de accesos y aparcamientos.

Dicho Estudio de Detalle no será exigible cuando se actúe por zonas completas. Las hileras de edificaciones adosadas no podrán tener una longitud superior a 40 m.

No obstante, en edificación no alineada, el estudio de detalle podrá proponer longitudes mayores siempre que resuelva de forma adecuada la permeabilidad visual y peatonal.

**Definición.**

La zona hotelera es aquella en que se disponen edificaciones generalmente exentas, alineadas o no, destinadas a usos hoteleros y turísticos.

Uso público y dominio privado.

**Condiciones de edificación.**

- |    |                              |  |
|----|------------------------------|--|
| 1. | Parcela Mínima:              | 5.000 m <sup>2</sup>                       |
| 2. | Edificabilidad máxima:       | 0,247 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>       |
| 3. | Ocupación máxima:            | 75 %                                       |
| 4. | Altura:<br>Numero de Plantas | 10 m<br>PB + 2                             |
| 5. | Separación a linderos:       | 3 m.                                       |
| 6. | Separación a edificios:      | 5 m.                                       |
| 7. | Aparcamientos interiores:    | 19 plazas (para la totalidad de la zona H) |

**Vallas y muros de contención.**

Se prohíben las vallas y cerramiento.  
En lo referente a muros de contención se atenderá a lo indicado en el punto 1.15 de las Generalidades.

**Condiciones de uso.**

El uso permitido será el hotelero, con la posibilidad de los siguientes usos:

- Apartahotel, apartamentos turísticos, etc.
- Hostelería: cafés, bares y restaurantes.
- Recreativo: cines, casino, billares, etc..., siempre que se disponga en planta baja o Edificios exclusivos.
- Asistencia sanitaria: siempre que no suponga el alojamiento en los mismos.
- Social.

**Disposición de la edificación.**

La disposición de la edificación será libre, estando obligado al cumplimiento de las normas generales de este planeamiento.

**ORDENANZAS PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO PRIVADO.****Definición.**

Zonas destinadas a equipamientos y esparcimientos privados.

Uso dominio y publico.

**Condiciones de edificación.**

- |    |                        |                                     |
|----|------------------------|-------------------------------------|
| 1. | Parcela Mínima:        | 5.000 m <sup>2</sup>                |
| 2. | Edificabilidad máxima: | 0,01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 3. | Ocupación máxima:      | 5 %                                 |

4. Altura y número de plantas: 7 m/ PB + 1
5. Separación a linderos: 3 m.
6. Separación entre edificios: 3 m.

**Condiciones de uso.**

El uso permitido es el equipamiento privado (deportivo, recreativo, ocio, espacio libre, etc)

**Disposición de la edificación.**

Las edificaciones se dispondrán libremente estando obligadas al cumplimiento de las normas generales de este PPO.

**ORDENANZAS PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO PÚBLICO COMERCIAL Y SOCIAL.****Definición.**

Son aquellos que permiten actividades de servicios y ocio fundamentalmente, con muy baja densidad edificatoria.

Uso y dominio privado.

**Condiciones de edificación.**

1. Parcela Mínima: 5.000 m<sup>2</sup>
2. Edificabilidad máxima: 0,39 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
3. Ocupación máxima:  
Cívico y Comercial.....40 %  
Educativo y Cultural.....40 %  
Deportivo.....30 %
4. Altura: 7 m  
Número de plantas: 2 plantas (PB + 1)
5. Separación a linderos: 3 m.
6. Separación entre edificios: 3 m.

**Vallas y muros de contención.**

En pistas deportivas al aire libre se permitirá la instalación de vallas de mayor altura.

**Condiciones de uso.**

Se permitirán los usos comerciales y sociales, así como el uso deportivo, con las edificaciones complementarias y necesarias para el uso, cuidado y mantenimiento de las mismas. Las actividades deportivas se podrán disponer al aire libre o en interiores.

Se permiten también los usos cívicos, educativos y culturales.

Se autorizan las instalaciones necesarias para el servicio de la urbanización, tales como depósitos de agua, transformadores eléctricos, etc..., a los que se dispondrá de libre acceso para su mantenimiento.

**Disposición de la edificación:**

La edificación será de disposición libre, procurando la máxima integración con el paisaje evitando impactos no deseados y falta de coherencia con el ambiente de la urbanización.

**ORDENANZAS PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO PÚBLICO ESCOLAR.****Definición.**

Zona de edificaciones exentas destinadas a centros docentes y equipamientos públicos.

Uso dominio y publico.

**Condiciones de la edificación.**

1. Parcela Mínima: 5.000 m<sup>2</sup>
2. Edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
3. Ocupación máxima: 50 %
4. Altura y número de plantas: 7 m/ PB + 1
5. Separación a linderos: 3 m.
6. Separación entre edificios: 3 m.

**Condiciones de uso.**

El uso permitido es el docente destinado a preescolar y ESO y usos educativos en general.

Además se admiten todos los usos de equipamiento.

**Disposición de la edificación.**

Las edificaciones se dispondrán libremente estando obligadas al cumplimiento de las normas generales de este PPO.

**ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS.****Definición.**

Está constituida por aquellas zonas, de este planeamiento o de los proyectos de urbanización que se redacten en desarrollo del mismo, a albergar instalaciones y edificaciones propias del funcionamiento de una urbanización residencial, tales como depósitos de agua, transformadores, estaciones de bombeo, etc.

No se señalan índices urbanísticos de aprovechamiento, siendo las instalaciones que se realicen consecuencia de la parcela en que implanten y del cumplimiento de las normas generales de la edificación, con especial cuidado a las estéticas que deberán cuidarse con gran atención, para lograr instalaciones dignas e integradas en el ambiente definido para la urbanización.

Uso y dominio público.

### **ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VERDE PÚBLICA.**

#### **Definición.**

Está constituida por aquellas zonas destinadas a áreas libres del planeamiento, que actuaran como pulmón y protección del paisaje.

Se destinan a uso público de recreo y esparcimiento, permitiéndose solo edificaciones de carácter provisional que sirvan de apoyo al fin a que se destina la zona, sean compatibles con el uso, y la iniciativa de las mismas sea municipal.

Uso y dominio público.

#### **Usos.**

El uso dominante es el de espacio libre, jardines, áreas de recreo y juego de niños, etc.

En estas zonas se admite la localización de zonas de servicios con las características y condiciones enumeradas en el Capítulo anterior.

La ocupación de tales usos no podrá ser superior al 15% de la superficie total de la zona verde.

### **ORDENANZAS PARTICULARES DE LA RED VIARIA.**

#### **Definición.**

Constituye esta zona el conjunto de vías de tráfico rodado y peatonal previstas por el PPO así como las zonas destinadas a aparcamiento.

Sus características físicas y formales se determinan en los planos correspondientes.

Su destino y uso es público y no se permite en ella edificación alguna.

## CUADRO. ZONIFICACIÓN DEL PPO "LA PLATA"

## CUADRO. ZONIFICACIÓN DEL PPO "LA PLATA"

Uso	Tipología	Zona	Subzona	Uso	Superficie M2	%	ÍNDICE TECHO EDIF. M2/m2s	m2t	Edificabilidad media por vivienda	Nº viv.
Residencial	Residencial Plurifamiliar	AGR	AGR1	Privado	26.140,99		0,268	7.008,33	171	41
			AGR2	Privado	29.095,86		0,262	7.527,86	171	44
			AGR3	Privado	13.601,54		0,262	3.519,08	176	20
			AGR4	Privado	2.843,82		0,299	850,00	170	5
			AGR5	Privado	8.081,08		0,279	2.256,62	205	11
			<b>Total</b>		<b>79.763,29</b>	<b>46,02</b>	<b>21.161,88</b>		<b>121</b>	
Equipamiento	Hotelero Escolar	H	<b>Total</b>	Privado	<b>5.000,00</b>		<b>0,200</b>	<b>1.000,00</b>		
			<b>Total</b>	Público	<b>5.160,25</b>		<b>0,500</b>	<b>2.580,13</b>		
			<b>Total</b>	Público	<b>673,56</b>		<b>0,750</b>	<b>505,17</b>		
Equipamiento	Reserva Equipamiento	EQP	EQP-1	Privado	20.501,25		0,010	287,94		
			EQP-2	Privado	8.293,18		0,010	82,93		
			<b>Total</b>		<b>28.794,43</b>			<b>370,88</b>		
Espacios libres		ZV	ZV-1	Público	27.631,05					
			ZV-2	Público	8.793,10					
			<b>Total</b>		<b>36.424,15</b>		<b>21,01</b>			
Viario		V		Público	<b>17.513,25</b>		<b>10,10</b>			
<b>Total usos lucrativos</b>					<b>113.557,72</b>	<b>65,52</b>	<b>0,130</b>	<b>22.532,76</b>		
<b>Total uso público</b>					<b>59.771,21</b>	<b>34,48</b>	<b>0,018</b>	<b>3.085,30</b>		
<b>TOTALES</b>					<b>173.328,93</b>	<b>100,00</b>				<b>121</b>

CUADRO. UE-1

Uso	Tipología	Zona Subzona	Uso	Superficie M2	Índice EDIF. M2t/m2s	TECHO m2t	Edificabilidad media por vivienda	Nº viv.
Residencial	Residencial Plurifamiliar	AGR1	Privado	26.140,99	0,268	7.008,33	171	41
		AGR2	Privado	29.095,86	0,262	7.527,86	171	44
		AGR3	Privado	13.601,54	0,262	3.519,08	176	20
		AGR4	Privado	2.843,82	0,299	850,00	170	5
		<b>Total</b>		<b>71.682,21</b>		<b>18.905,27</b>		<b>110</b>
Equipamiento	Hotelero	<b>H</b>	Privado	<b>5.000,00</b>	<b>0,200</b>	<b>1.000,00</b>		
	Escolar	<b>E</b>	Público	<b>5.160,25</b>	<b>0,500</b>	<b>2.580,13</b>		
		<b>Total</b>		<b>673,56</b>	<b>0,39</b>	<b>505,17</b>		
		<b>S/C</b>	Público					
Equipamiento	Reserva Equipamiento	EQP-1	Privado	20.501,25	0,010	287,94		
		EQP-2	Privado	8.293,18	0,010	82,93		
		<b>Total</b>		<b>28.794,43</b>	<b>16,61</b>	<b>370,88</b>		
Espacios libres		<b>ZV</b>	<b>27.631,05</b>	<b>17,72</b>				
Viario		<b>V</b>	<b>17.028,82</b>	<b>10,92</b>				
Total usos lucrativos				105.476,64	0,130	20.276,14		
Total uso público				50.493,68	0,020	3.085,30		
<b>TOTALES</b>	<b>TOTALES</b>			<b>155.970,32</b>	<b>0,150</b>	<b>23.361,44</b>		<b>110</b>

**CUADRO. UE-2**

Uso	Tipología	Zona	Subzona	Uso	Superficie	ÍNDICE EDIF. M2t/m2s	TECHO m2t	Edificabilidad Media Por vivienda	Nº Viv.
Residencial	Residencial	AGR	AGR-5	Privado	8.081,08	0,279		205	11
Residencial	Plurifamiliar					2.256,62			
Espacio Libre		ZV-2		Público	8.793,10				
Viarío		V		Público	484,43				
Total usos lucrativos					8.081,08	0,130	2.256,62		
Total uso público					9.277,53	0,000	0,00		
<b>TOTALES</b>					<b>17.358,61</b>	<b>0,130</b>	<b>2.256,62</b>		<b>11</b>

**"REAL DE LA QUINTA"****1.- Ordenanza 1ª "Zona Residencial Unifamiliar Aislada"**

**Usos:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas unifamiliares aisladas en forma de chalets, de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinarán a viviendas unifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tenga dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y públicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>. Se autorizará la reunión de una o varias parcelas mínimas, así como la división de parcelas en mínimas, sin que ninguna de las resultantes tenga menos de 1.000 m<sup>2</sup>. En todos los casos la reunión o desglose será objeto de aprobación previa por la Dirección de la Urbanización.

Los Proyectos de parcelación de cada una de las subzonas previstas en el presente P.P.O. (U-1, U-2, U-3, U-4) se realizarán de acuerdo con los correspondiente Estudios de detalle o se incluirán en estos mismos no superando el nº de parcelas al nº de viviendas asignado a cada subzona en el CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS el cual recordamos a continuación:

Subzona	U-1	136 viviendas
	U-2	10 viviendas
	U-3	22 viviendas
	U-4	24 viviendas

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 25% de la parcela. No se permitirán edificaciones secundarias, excepto para garajes o anexos no habitables.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 8 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 95% de la planta baja, no superando la altura total de la edificación incluyendo este casetón o torreón los 10 m. hasta la cornisa de la cubierta del mencionado elemento.

**Volumen:** El volumen máximo edificable a cada una de las subzonas será el asignado en el CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS del Presente Plan Parcial de Ordenación manteniéndose este coeficiente a cada una de las parcelas a definir en los correspondientes estudios de detalle y proyectos de parcelación, los cuales son:

Subzona	U-1	0.10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	U-2	0.10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	U-3	0.14 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	U-4	0.14 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados.

Artículo 22.-

**Alineaciones y separación a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: 3 m.
- Separación a linderos privados: 3 m.
- 

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá ajustarse a las siguientes normas:

1. El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
2. No podrá tener una altura superior a 2 m.
3. La parte baja, o zócalo de obra de fábrica maciza tendrá una altura máxima de 0,60 m.
4. El resto hasta una altura máxima total de los 2 m., estará constituido por elementos diáfanos, como verjas, celosías o setos vivos.
5. El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.

6. Todos los cerramientos de parcela que se desarrollen a lo largo de un VIAL PÚBLICO o VIAL PRIVADO definido en el presente P.P.O. y futuros Estudios de Detalle se separan de dicho lindero y en sentido al interior de la parcela en una longitud mínima de 1 metro. Esto querrá decir que quedara una franja de un metro de ancho perteneciente a cada parcela destinada a zona ajardinada entre el muro de cerramiento de la misma y los viales tanto públicos como privados de la urbanización.

Esta franja de un metro de zona ajardinada este dentro del ámbito de cada una de las parcelas aunque parezca lo contrario y el titular de la misma será por lo tanto el propietario de la mencionada parcela, por lo que estará obligado a su mantenimiento y decoro siendo el único uso permitido en esta franja el de ajardinamiento ornamental. No obstante y por acuerdo de la correspondiente Comunidad de Propietarios, Mancomunidad, o Entidad de Conservación se podrán hacer cargo del mantenimiento de la misma manteniendo la titularidad de los terrenos al propietario de la parcela.

**Condiciones estéticas:** La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

Inicialmente y si no existiese acuerdo entre propietarios y la correspondiente Comunidad de Propietarios, Mancomunidad, o Entidad de Conservación el mantenimiento de la franja ajardinada de 1 m. de ancho mencionada en el artículo anterior será del propietario de la misma.

#### **Condiciones de las construcciones:**

1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.

2.- Si en el caso de apareados, quedaran medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

3.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuara en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.

4.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto básico de edificación un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente.
- b) Arbolado con suelo de tierra.
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo a sardinel, cemento ruleteado, etc...)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro
- f) Lamina de agua, piscina, escalinatas, etc...

En todos casos los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres deben contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

### **Plazas de aparcamiento.**

Siguiendo las previsiones del P.G.O.U. de Benahavís así como el artículo 10 del Reglamento de planeamiento, se dispondrán como mínimo dos plazas de aparcamiento tanto cubiertas como descubiertas por cada una de las parcelas unifamiliares. Estas plazas se podrán ubicar en cualquier zona de la parcela si son descubiertas.

## **2.- Ordenanza 2ª "Zona Residencial Viviendas Plurifamiliares"**

**Usos:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificación de viviendas plurifamiliares, de características netamente residencial y rodeada de espacios libres de propiedad y uso privado.

Las parcelas se destinaran a viviendas plurifamiliares de carácter netamente residencial, por lo que queda prohibida cualquier instalación que no tengo dicho destino, y de modo especial las industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas y publicas en todas sus clases y manifestaciones, así como la colocación de cualquier clase de anuncios.

En general las zonas destinadas a Viviendas Plurifamiliares dentro del presente P.P.O. se dividen en 7 Subzonas (P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7) a todas las subzonas se le ha garantizado el acceso rodado e infraestructura mediante viales públicos de acceso, no obstante la ordenación interior de las diferentes promociones se realizaran mediante ESTUDIOS DE DETALLES los cuales complementaran el presente P.P.O. y nunca existirán contradicción entre el mencionado estudio de detalle y el P.P.O.

En los mencionados Estudios de detalles se garantizara los accesos rodados a las diferentes edificaciones como a las plazas de aparcamiento previstas en el Cuadro de Características Urbanísticas del presente P.P.O. para esto se tendrán que diseñar nuevos viales internos los cuales serán de dominio privado y no pertenecerán a la red viaria publica del Plan Parcial de Ordenación.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 2.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, para viviendas, no será superior al 45% de la parcela. Se permitirán edificaciones secundarias, tales como garajes o anexos no habitables.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 10 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de tres.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el asignado en el cuadro de características del presente Plan Parcial. Y en particular el de cada subzona donde se encuentre la promoción a realizar, las cuales se relaciona a continuación:

Subzona:	P-1	0.22 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	P-2	0.30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	P-3	0.24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	P-4	0.25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	P-5	0.21 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	P-6	0.34 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	P-7	0.34 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados.

**Alineaciones y separación a linderos:** las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: será de ½ de la altura de la edificación y como mínimo 3 m.
- Separación a linderos privados: será de ½ de la altura de la edificación y como mínimo 3 m.

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá ajustarse a las siguientes normas:

1. El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
2. No podrá tener una altura superior a 2 m.
3. La parte baja, o zócalo de obra de fábrica maciza tendrá una altura máxima de 0,60 m.
4. El resto hasta una altura máxima total de los 2 m., estará constituido por elementos diáfanos, como verjas, celosías o setos vivos.

5. El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.

6. Todos los cerramientos de parcela que se desarrollen a lo largo de un VIAL PUBLICO o VIAL PRIVADO definido en el presente P.P.O. y futuros Estudios de Detalle se separan de dicho lindero y en sentido al interior de la parcela en una longitud mínima de 1 metro. Esto querrá decir que quedara una franja de un metro de ancho perteneciente a cada parcela destinada a zona ajardinada entre el muro de cerramiento de la misma y los viales tanto públicos como privados de la urbanización.

Esta franja de un metro de zona ajardinada este dentro del ámbito de cada una de las parcelas aunque parezca lo contrario y el titular de la misma será por lo tanto el propietario de la mencionada parcela, por lo que estará obligado a su mantenimiento y decoro siendo el único uso permitido en esta franja el de ajardinamiento ornamental. No obstante y por acuerdo de la correspondiente Comunidad de Propietarios, Mancomunidad, o Entidad de Conservación se podrán hacer cargo del mantenimiento de la misma manteniendo la titularidad de los terrenos al propietario de la parcela.

**Condiciones estéticas:** La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

Inicialmente y si no existiese acuerdo entre Propietarios, Mancomunidad, o Entidad de Conservación el mantenimiento de la franja ajardinada de 1 m. de ancho mencionada en el artículo anterior será del propietario de la misma.

**Condiciones de las construcciones:**

1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.

2.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuara en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.

3.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto básico de edificación un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente.
- b) Arbolado con suelo de tierra.
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo a sardinel, cemento ruleteado, etc...)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro
- f) Lamina de agua, piscina, escalinatas, etc...

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres deben contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

**Plazas de aparcamiento.**

Siguiendo las previsiones del P.G.O.U. de Benahavís así como el artículo 10 del Reglamento de planeamiento, se dispondrán como mínimo una plaza de aparcamiento cubierta o descubierta por cada unidad de vivienda a desarrollar en cada una de las subzonas.

**3.- Ordenanza 3ª "Plurifamiliar – Hotelero – Comercial"**

**Usos:** Comprende esta zona los terrenos en los que el Uso principal es el de Viviendas Plurifamiliares como se definen en el punto anterior (9.2.) y como usos compatibles el Hotelero, y Comercial estando previsto la construcción del Club Social del campo de Golf en la subzona PCH-1.

Como hemos enunciado en el párrafo anterior el uso principal de las dos subzonas (PCH-1 y PCH-2) que componen la zona Plurifamiliar-Hotelero-Comercial es la de Viviendas Plurifamiliares, previéndose la construcción de un Hotel, así como Club Social de Golf así como la zona comercial complementaria a los usos anteriores.

Tanto en subzona PCH-1 como en la PCH-2 se verán condicionadas a la redacción de un Estudio de Detalle y su correspondiente aprobación por el Ayuntamiento de Benahavís donde re ordenen los volúmenes, alineaciones, rasantes, etc.

Queda prohibida cualquier instalación que no tenga destino residencial hotelero o comercial, y de modo especial las industriales, agrícolas, ganaderas en todas sus clases y manifestaciones.

A continuación definiremos las ordenanzas aplicables en las subzonas PCH-1 y PCH-2. La sumatoria de las edificabilidades consumidas por todas las futuras parcelas que compondrán las zonas PCH-1 y PCH-2 independientemente del tipo de uso que se realice (V. Plurifamiliar, Hotelero o Comercial), nunca será superior a las edificabilidades máximas asignadas a cada una de las subzonas las cuales relacionamos a continuación:

Subzona	PCH-1	0.67 m2/m2
	PCH-2	0.30 m2/m2

**Parcelación:** La parcela mínima es de 2.000 m2, en caso de uso comercial 200 m2 y Hotelero 5.000 m2.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, no será superior al 45% de la parcela, siendo el 40% si el propietario fuese el Hotelero.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 10 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de tres. En caso de uso comercial esta altura disminuirá a 6 m., siendo el número de plantas 2 y si el uso fuese Hotelero la altura máxima aumentaría hasta los 13 metros y el nº de plantas de 4 (planta baja + 3 plantas).

No se permitirá.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja sobre las alturas máximas definidas anteriormente, salvo en los usos Comercial y Hotelero, que solo se permitirá por encima de la altura máxima

la construcción de elementos propios de las instalaciones del edificio, tales como cajas de escaleras, casetones de ascensores, etc.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el asignado en el cuadro de características del presente Plan Parcial. Y en particular el de cada subzona donde se encuentre la promoción a realizar, las cuales se relaciona a continuación:

Subzona	PCH-1	0.67 m2/m2
	PCH-2	0.30 m2/m2

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados.

La sumatoria de todo el volumen consumido en cada una de las subzonas por las edificaciones futuras tanto del uso principal de Viviendas Plurifamiliares como de los usos complementarios de Hotel y Comercial nunca podrá ser superior a los relacionados anteriormente.

**Alineaciones y separación a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, únicamente se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Separación a linderos públicos: como mínimo 3 m.
- Separación a linderos privados: como mínimo 3m.

No obstante para el uso Hotelero y Comercial se permitirá anexar la edificatoria a los linderos privados siempre que exista un acuerdo notarial entre partes.

**Cercados:** Los cerramientos no son obligatorios, pero si el propietario desea hacerlo, deberá sujetarse a las siguientes normas:

1. El cerramiento se hará hacia el interior de la parcela.
2. No podrá tener una altura superior a 2.50 m.
3. La parte baja, o zócalo de obra de fábrica maciza tendrá una altura máxima de 1,00 m.
4. El resto hasta una altura máxima total de los 2.50 m., estará constituido por elementos diáfanos, como verjas, celosías o setos vivos.
5. El diseño y proyecto del cerramiento de la parcela ha de ser sometido para su aprobación a la Comunidad de Propietarios o a la Promotora.
6. Todos los cerramientos de parcela que se desarrollen a lo largo de un VIAL PÚBLICO o VIAL PRIVADO definido en el presente P.P.O. y futuros Estudios de Detalle se separan de dicho lindero y en sentido al interior de la parcela en una longitud mínima de 1 metro. Esto querrá decir que quedará una franja de un metro de ancho perteneciente a cada parcela destinada a zona ajardinada entre el muro de cerramiento de la misma y los viales tanto públicos como privados de la urbanización.

Esta franja de un metro de zona ajardinada este dentro del ámbito de cada una de las parcelas aunque parezca lo contrario y el titular de la misma será por lo tanto el propietario de la mencionada parcela, por lo que estará obligado a su mantenimiento y decoro siendo el único uso permitido en esta franja el de ajardinamiento ornamental. No obstante y por acuerdo de la correspondiente Comunidad de

Propietarios, Mancomunidad, o Entidad de Conservación se podrán hacer cargo del mantenimiento de la misma manteniendo la titularidad de los terrenos al propietario de la parcela.

**Condiciones estéticas:** La composición de las edificaciones será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

Inicialmente y si no existiese acuerdo entre propietarios y la correspondiente Comunidad de Propietarios, Mancomunidad, o Entidad de Conservación el mantenimiento de la franja ajardinada de 1 m., de ancho mencionada en el artículo anterior será del propietario de la misma.

#### **Condiciones de las construcciones:**

1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.

2.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuara en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.

3.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto básico de edificación un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente.
- b) Arbolado con suelo de tierra.
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo a sardinel, cemento ruleteado, etc...)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro
- f) Lamina de agua, piscina, escalinatas, etc...

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres deben contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

#### **Plazas de aparcamiento.**

Siguiendo las previsiones del P.G.O.U. de Benahavís así como el artículo 10 del Reglamento de planeamiento, se dispondrán como mínimo una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda a desarrollar en cada una de las subzonas. No siendo la cantidad total nunca inferior a 372 plazas de aparcamiento cubierta o descubierta en la superficie que abarca las subzonas PCH-1 y PCH-2. Incluyendo las destinadas a las edificaciones con uso Comercial u Hotelera.

Esta ordenanza 3ª (Plurifamiliar-Hotelera-Comercial) se acoge a lo estipulado en el P.G.O.U. de Benahavís así como la Modificación de Elementos del P.G.O.U. de Benahavís, equipamiento Hotelero en la Unidad de ejecución El Herrojo redactada en

mayo de 1998 y aprobada definitivamente en sesión de la CPOTU numero 7/98 celebrada el día 12-11-1998 donde se describe el uso hotelero en la variante H-2.

#### **4.- Ordenanza 4ª "Zona Equipamiento Deportivo Privado" ED.PR.**

**Uso:** Edificaciones propias de servicio de Instalaciones deportivas y en particular las del Campo de Golf, como vestuarios, áreas de duchas, etc incluso naves de mantenimiento y casetas vinculadas al mantenimiento del Campo de Golf en sí, pistas deportivas y piscinas.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.000 m2.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 1% de la zona destinada a Equipamiento Deportivo Privado. Siendo por lo tanto de 1.000 m2.

Si la superficie total destinada a Equipamiento Deportivo Privado se parcelara la ocupación máxima de cada una de las parcelas resultantes sería el 1% de la superficie de cada una de ellas.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6 m., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** el volumen máximo edificable será 0,01 m2/m2 por lo que la edificabilidad máxima en los 99.000 m2 de zona destinada a Equipamiento Deportivo Privado sería por lo tanto 1000 m2t.

Si la superficie total destinada a Equipamiento Deportivo Privado se parcelara el volumen máximo de cada una de las parcelas resultantes sería del 0.01 m2t/m2s de la superficie de cada una de ellas.

**Alineaciones y Separación a Linderos:** Separaciones a calles y linderos de 6 m.

**Aparcamiento:** No se establece ningún condicionante específico.

**Cerramientos,** condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas, suministro eléctrico: Se observaran normas análogas a los casos anteriores.

#### **5.- Ordenanza 5ª "Zona Reserva de Áreas Libres" ARL**

**Uso:** Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales así como el Deportivo al aire libre – Campo de Golf, Piscinas, Pistas de Tenis, etc.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos para servicio de la propia zona.

**Protección del paisaje:** Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizara la tala de árboles.

#### **6.- Ordenanza 6ª "Sistema Local de Áreas Libres" SLAL**

**Uso:** Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos y fuentes para servicio de la propia zona.

**Protección del paisaje:** Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizara la tala de árboles.

## **7.- Ordenanza 7ª "Sistema Local de Equipamiento"**

### **7.1.- Equipamiento Deportivo E.D.**

**Uso:** Edificaciones propias de servicio de parque deportivo, como vestuarios, áreas de duchas, etc... En el resto de la parcela podrán ubicarse pistas deportivas, piscinas, etc.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 15% de la parcela para Equipamiento Deportivo E.D.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6 m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** el volumen máximo edificable será de 0.15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Para la parcela destinada a Equipamiento deportivo E.D.

**Alineaciones y Separación a Linderos:** Separaciones a calles y linderos de 4 m.

**Aparcamientos:** Se ubicaran un mínimo de 10 plazas de aparcamientos en la zona destinando a Equipamiento Deportivo.

**Cerramientos,** condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas, suministro eléctrico: Se observaran normas análogas a los casos anteriores.

### **7.2.- Equipamiento Comercial CO**

Está compuesto por las subzonas CO-1 y CO-2 las cuales se ceñirán a las siguientes condiciones:

**Uso:** Exclusivamente edificaciones comerciales, oficinas compraventas al por menor, gestión, seguros, hotelero, sala de espectáculo, sala de reuniones, restaurantes, bares, recreativo y temático, oficinas y agencias de ventas, despachos profesionales, etc.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 200 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 70% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6 m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el indicado en la ficha de características urbanísticas las cuales recordamos a continuación:

Subzona	CO-1	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	CO-2	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**Alineaciones y Separación a linderos:** Separaciones a linderos públicos 4 mts., Separación a linderos privados 3 mts.

**Aparcamientos:** Como mínimo se le asigna a la subzona CO-1, siete plazas de aparcamiento y a la CO-2, tres plazas.

**Cerramientos:** No tendrá altura superior a 3 mts.

**Condiciones higiénicas:** Se ajustaran a las establecidas en las ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la Legislación Vigente para este tipo de edificaciones.

### **7.3.- Equipamiento Social E.S.O.**

**Uso:** Edificaciones para temas sociales y culturales.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 200 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 70% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 6 m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con las mismas condiciones en relación al volumen, porches y terrazas del Artículo-20.

**Aparcamientos:** Se dispondrán como mínimo de 10 plazas de aparcamiento en la zona destinada a Equipamiento Social.

**Cerramientos,** condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Serán Normas análogas a los casos anteriores.

**Alineaciones y Separación a Linderos:** Separaciones a viales públicos y privados 5 mts., separaciones a linderos 3 mts.

### **7.4.- Centros Docentes E.DO**

**Usos:** Edificaciones para centros docentes de E.G.B., Preescolar- Guardería y B.U.P.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 25% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 7 mts., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Artículo-20.

**Alineaciones y Separaciones a Linderos:** Las separaciones a Viales públicos y privados será de 5 mts., separación a linderos 3 mts.

**Aparcamientos:** Se dispondrán como mínimo 10 plazas de aparcamiento en la zona destinada a Equipamiento Docente.

**Cerramientos:** Se observaran las mismas normas del Artículo – 22.

**Cerramientos,** condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

### **8. Ordenanza "Red Viaria y Aparcamientos"**

**Uso:** Publico.

**Edificabilidad:** Ninguna.

**Aparcamientos:** Se prevé que al menos 200 plazas de parking se puedan utilizar en los laterales de la calzada de los viales ya que el ancho de los mismo lo permiten siendo más conveniente hacerlo en el vial principal el cual tiene una anchura total de 12 m.

### "AMPLIACIÓN CERRO ARTOLA B"

Sin desarrollar.

### “LLANOS DE LA LECHE”

Sin desarrollar.

### "LA ROMERA"

Sin desarrollar.

**"LA PERDÍZ"****1.- Ordenanza 1ª "Poblado Mediterráneo"**

**Usos:** Comprende esta zona los terrenos destinados a edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, pudiendo estar en un solo edificio o en varios con elementos comunes y rodeada de espacios.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 500 m2.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja, no será superior al 50% de la parcela.

**Alturas de edificación:** La altura máxima de la edificación será de 12 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de tres.

Se permitirán casetones de escaleras y torreones con una ocupación máxima del 15% de la planta baja. Se permitirá hasta un máximo de dos torreones con una altura inferior a 25 metros y que en planta no superen el 10% de la ocupación de la planta baja.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el asignado en el siguiente cuadro de características:

NOMBRE		SUP. M2.	EDIFIC. M2/M2	TECHO M2.T.	Nº VIV.	Nº APARC.
ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	PM1	24.458	0,37	9.030	90	
	PM2	12.240	0,40	4.850	48	
	PM3	38.260	0,40	15.400	154	
	PM4	12.751	0,28	3.600	36	
SISTEMAS TÉCNICOS	ST1	410				
	ST2	453				
EQUIPAMIENTOS	EQ.D	7.667	0,50	3.883		
	EQ.C	3.922	0,50	1.961		
	EQ.E	5.021	0,50	2.511		
	EQ.P	3.507	0,50	1.754		
	EQ.S	1.042	1,00	1.042		
ZONAS VERDES	ZV1	95.617				
	ZV2	463				
	ZV3	208				
VIALES		13.206				270
	Otros					80
	Privados					328
<b>TOTAL</b>		<b>219.225</b>	<b>0,15</b>	<b>32.880</b>	<b>328</b>	<b>350</b>

No se contarán como volumen edificado los jardines y terrazas, salvo en el caso que tengan 3 lados cerrados.

**Alineaciones y Separación a linderos:** Las alineaciones de las fachadas son libres dentro de las parcelas, pudiéndose alinearse tanto a linderos públicos como privados.

**Condiciones estéticas:** La composición de la edificación será libre, siempre que se ajusten a las características topográficas del terreno, ambiente y tipología del proyecto y supongan una adecuada incorporación al paisaje. Las zonas ajardinadas y libres de las parcelas, deberán mantenerse en buen estado.

**Condiciones de las construcciones.**

1.- No se permitirá ni en la edificación ni en las construcciones auxiliares, la imitación de materiales en las fachadas, ni el uso de otros materiales que no sean de calidad.

2.- El acceso rodado a la parcela desde el viario deberá proyectarse en forma que la entrada y salida de vehículos no cree interferencias en el tráfico. Se efectuara en una sola maniobra y sin invadir las bandas de circulación contraria, salvo en los giros a la izquierda.

3.- La superficie de parcela que no resulte cubierta por la edificación, deberá tener definido en el Proyecto básico de edificación un tratamiento del suelo.

Este tratamiento podrá ser entre otros:

- a) Ajardinado totalmente.
- b) Arbolado con suelo de tierra.
- c) Con pavimento accesible a vehículos indicando su tratamiento.
- d) Con pavimento accesible a peatones, indicando su tratamiento, (enlosado, ladrillo a sardinel, cemento ruleteado, etc...)
- e) Sin pavimento, pero siempre que se asegure con drenaje y tratamiento la no permanencia del barro
- f) Lamina de agua, piscina, escalinatas, etc...

En todo caso los viarios interiores de las parcelas y sus espacios libres deben contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastre a la vía pública.

### 2.- Ordenanza 2ª "Áreas Libres"

**Uso:** Se entenderá por tal al destinado a parques, jardines, paseos, sendas de peatones y zonas verdes de protección a elementos especiales.

**Edificabilidad:** Ninguna salvo pequeños kioscos, edificaciones al servicio de las áreas libres, para servicio de la propia zona, y cuyo volumen se asigna en la ficha de características.

**Protección del paisaje:** Deberá conservarse la vegetación existente procediéndose a repoblar los espacios que lo exijan, completándose esta vegetación en las plantaciones correspondientes. No se autorizara la tala de árboles.

### 3.- Ordenanza 3ª "Sistema Local de Equipamiento"

#### 3.1.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

**Uso:** Edificaciones propias de servicio de equipamiento deportivo, como vestuarios, áreas de duchas, etc... En el resto de la parcela podrán ubicarse pistas deportivas.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 25% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 7 m., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** el volumen máximo edificable será el asignado en la ficha de características del sector (plano de zonificación)

**Alineaciones y Separación a Linderos:** Separaciones a calles y linderos de 3 m.

**Aparcamientos:** Se ubicaran 5 aparcamientos en la parcela de equipamiento deportivo y 2 más en la parcela de equipamiento deportivo privado.

**Cerramientos,** condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Se observaran normas análogas a los casos anteriores.

### **3.2. EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMERCIAL:**

**Uso:** Exclusivamente edificaciones comerciales, oficinas compraventas al por menor, gestión, seguros, hotelero, sala de espectáculo, sala de reuniones, restaurantes, bares, recreativo y temático, así como para temas sociales y culturales.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 500 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 50% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 7 m., hasta la cornisa de la cubierta y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será el indicado en la ficha de características.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Separaciones a calles 2 mts., Separación a linderos 3 mts.

Aparcamientos: Se dispondrán los siguientes aparcamientos, 1 por cada 100 m<sup>2</sup>, construidos de establecimiento comercial.

**Cerramientos:** No tendrá altura superior a 3 mts.

**Condiciones higiénicas:** Se ajustaran a las establecidas en las ordenanzas Generales de Edificación, así como a todas aquellas previstas en la Legislación Vigente para este tipo de edificaciones.

### **3.3.- EQUIPAMIENTO ESCOLAR**

**Usos:** Edificaciones para centros docentes de E.G.B., BUP, Preescolar, universitario o escuela privada.

**Parcelación:** La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:** La superficie máxima construida en planta baja no será superior al 45% de la parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 7 mts., hasta la cornisa de la cubierta, y el número máximo de plantas será de dos.

**Volumen:** El volumen máximo edificable será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Mismas consideraciones en relación con el volumen, porches y terrazas del Artículo-21.

**Alineaciones y separaciones a linderos:** Las separaciones a calles de 2 mts., separación a linderos 3 mts.

**Aparcamientos:** Se dispondrán los siguientes aparcamientos interiores a la parcela, 1 aparcamientos por cada 100 m<sup>2</sup>, construidos.

**Cerramientos:** Se observaran las mismas normas del Artículo-23.

**Cerramientos,** condiciones estéticas de construcciones, higiénicas, suministro de agua, acometidas suministro eléctrico: Serán de observancia las mismas normas dadas anteriormente.

#### **4.- Ordenanza 4ª "Red Viaria y Aparcamientos"**

**Uso:** Publico

**Edificabilidad:** Ninguna.

### "LA TOMA"

Sin desarrollar.

**"EL PARAÍSO B"****Definición**

Estará compuesta por edificaciones unifamiliares aisladas o adosadas.

**Condiciones del Solar**

Superficie mínima de solar 250 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de Uso**

El único uso permitido será el residencial.

**Condiciones de Edificación**

Superficie suelo bruto	55.700 m <sup>2</sup> .
Superficie zona residencial	17.575 m <sup>2</sup>
Superficie parcela mínima (m <sup>2</sup> )	250 m <sup>2</sup> .
Índice de edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,315 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Ocupación en planta máxima (%)	40%
Altura máxima (m. y plan.)	2 plantas/7 m.
Separación a linderos públicos	3 m.
Privados:	2 m.

**"CAMINO DEL HIGUERAL"****ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO PARA CADA ZONA****Zona verde**

En las zonas verde públicas, su uso será público y no se permitirá edificación alguna, salvo pequeño quiosco que deberán ser autorizados por la entidad responsable de la Urbanización y la Comisión Provincial de Urbanismo.

**Viales**

La totalidad de los viales y sus acerados pasarán en su día a ser de dominio público. Las sendas de peatones, si las hubiese, serán de dominio común.

**Zona de Vivienda Unifamiliar aislada**

Corresponde a la totalidad de las parcelas y no se podrá construir nada más que una vivienda por parcela.

Edificabilidad	0,60 m3/m2.
Ocupación del Terreno	15% máximo
Parcela mínima de nueva creación	1.000 m2
Separación a linderos:	3,00 m. mínimo
Linderos Calle:	
Linderos medianeros	3,00 m. mínimo
Altura	2 plantas sobre el nivel del terreno, siempre que la superficie edificada en planta alta no rebase el 75% de la superficie edificada en planta. Se podrá edificar en plantas escalonadas para adaptarse a la topografía del terreno.

**Construcciones auxiliares**

Se permiten patios adosados a los linderos medianeros en una longitud máxima del 30% de estos y con una altura máxima de cerramiento de 2,10 m. También se permiten pérgolas con la misma longitud máxima. Estas construcciones deberán separarse de la alineación oficial de la calle una distancia mínima de 3 m, a no ser que se construyan aprovechando los desniveles del terreno.

**Garajes**

Se permiten los garajes particulares que podrán construirse adosados a los linderos con una profundidad no superior a 7,00 m. y una altura no superior a 3,00 m.

**Usos permitidos**

Solo se permite el uso de vivienda unifamiliar aislada.

**APARTADO II. NORMAS PARA EL DISEÑO DE LA VÍA PÚBLICA****ÁMBITO, ALCANCE Y MODO DE EMPLEO****Artículo 25. ANTECEDENTES**

Para la redacción de las presentes Normas, se ha tomado como base lo indicado en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública del P.G.O.U. de MADRID, constituyendo por tanto, una adaptación de las mismas a las características del municipio de Benahavís.

**Artículo 26. ÁMBITO Y CARÁCTER DE LA INSTRUCCIÓN**

El ámbito geográfico de aplicación de la presente Instrucción para el Diseño de la Vía Pública son los suelos calificados como vía pública directamente por el Plan General de Ordenación Urbana de Benahavís o por sus instrumentos de desarrollo.

Su ámbito temático son las condiciones generales de diseño de dichos suelos. A la presente Instrucción de Vía Pública deberán ajustarse todos los planes y proyectos en los que se definan características de la red viaria, de las áreas estanciales y de las plataformas reservadas. No obstante, con carácter excepcional, en áreas consolidadas se podrá requerir justificadamente un tratamiento diferenciado en función de sus características específicas.

**Artículo 27. MARCO NORMATIVO**

La presente Ordenanza desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Benahavís, por lo que su contenido no podrá, en ningún caso, contradecir al de aquel.

Sin embargo, el cumplimiento de los contenidos de la presente Ordenanza no exime del cumplimiento de otras regulaciones y normas que pudieran ser de aplicación al objeto concreto de planificación o proyecto de que se trate, tanto municipales, como regionales, estatales, comunitarias o internacionales. El proyectista o planificador deberá buscar soluciones de diseño que cumplan con el conjunto de normas en vigor, entre ellas, las establecidas por la presente Instrucción.

**Artículo 28. CARÁCTER E INTERPRETACIÓN DE LAS DETERMINACIONES**

El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de aquellos planes o proyectos que resulten en clara oposición al resto de los criterios e indicaciones recogidos en la presente Ordenanza.

**CLASIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA VÍA PÚBLICA****Artículo 29. DEFINICIÓN DE VÍA PÚBLICA**

Se define como uso dotacional para la vía pública el de los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos en dichos espacios.

**Artículo 30. CATEGORÍAS**

Dentro de la vía pública se distinguen las siguientes categorías.

- Red viaria, constituida por aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de estos últimos, así como sus elementos funcionales.
- Área estancial, constituida por aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.
- Plataforma reservada, constituida por aquellas bandas, pertenecientes a la vía pública, destinadas a ser utilizadas por un determinado modo de transporte o tipo de vehículo, que están diseñadas específicamente para tal fin, y operan de manera integrada con el conjunto del sistema de transporte.

**Artículo 31. CLASIFICACIÓN DE LA RED VIARIA**

De acuerdo con su relación con la movilidad, se distinguen las siguientes clases de vías:

- Red viaria principal, aquella que por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirve para posibilitar la movilidad y accesibilidad metropolitana, y urbana. La red viaria principal se corresponde con la red viaria incluida como Sistema General en el Plano de Red Viaria del PGOU. Se consideran los siguientes tipos:
  - Red viaria metropolitana, constituida por las vías de alta capacidad para tráfico exclusivamente motorizado, cubriendo viajes interurbanos y metropolitanos, tales como carretera A-7175 o AP-7.
  - Red viaria urbana, integrada por las vías de gran capacidad para tráfico preferentemente rodado, sirviendo a desplazamientos urbanos, tales como las grandes vías arteriales o arterias primarias.
- Red viaria secundaria, aquella que tiene un carácter marcadamente local. Está compuesta por el resto de los elementos viarios y su función primordial es el acceso a los usos situados en sus márgenes. Se consideran los siguientes tipos:
  - Vías locales colectoras, que añaden a su papel de acceso la función de concentrar la conexión de la red local a la red principal.
  - Vías locales de acceso, son las que aseguran el acceso rodado y peatonal a edificios e instalaciones.

**Artículo 32. TIPOS DE ÁREAS ESTANCIALES**

Se distinguen los siguientes tipos:

- Aceras con anchura superior a uno con ochenta (1,80) metros. Se diseñarán con esa anchura las aceras en las que se sitúe el acceso a equipamientos comunitarios, áreas comerciales, edificios residenciales de más de 100 viviendas o 10.000 m<sup>2</sup> de superficie construida, edificios industriales de más de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie construida, edificios terciarios con más de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie construida y, en general, el entorno de cualquier actividad que genere una importante afluencia peatonal.
- Calles, sendas, plazas y otros espacios peatonales, constituidos por aquellos espacios prohibidos al tráfico rodado, salvo, en horas especiales, a los vehículos de servicio y emergencia.
- Ámbitos ajardinados, que tanto por su reducida extensión, como por su configuración fuertemente condicionada por la red viaria colindante, no se ajustan a la definición de parque local, teniendo en todo caso accesibilidad peatonal.
- Calles de prioridad peatonal, que incluye a aquellas calles de uso peatonal, en las que se permite el paso de automóviles, siempre que éstos se muevan a velocidades compatibles con el tránsito y la estancia de los peatones.

**Artículo 33. CATEGORÍAS Y TIPOS DE PLATAFORMAS RESERVADAS**

Se distinguen dos categorías:

- Exclusivas, las que contando con algún tipo de barrera física que las aísla del resto, se utilizan exclusivamente por el modo de transporte para el que están destinadas.
- Integradas en la red viaria, las que utilizan una parte o banda de la red viaria, sin separación física del resto y que puede ser, eventualmente, utilizada por modos diferentes al que en principio están destinadas.

Dentro de cada categoría, se distinguen los siguientes tipos:

- Carril bici, reservado para la circulación de bicicletas.
- Otros, como los tramos reservados para ambulancias, bomberos, etc.

**Artículo 34. FUNCIONES Y OBJETIVOS DE LA RED VIARIA.**

La red viaria cumple en las áreas urbanas un complejo conjunto de funciones, entre las que destacan:

- Servir de cauce al tráfico rodado de larga distancia y conexión interurbana.
- Servir de cauce al tráfico rodado de conexión intra urbana.
- Constituir itinerarios de contemplación de panoramas generales de la ciudad.
- Cualificar la trama y el espacio urbano.
- Contribuir a formalizar el paisaje y el ambiente al que se abren los edificios.
- Acoger la circulación peatonal.
- Dotar de acceso rodado y peatonal a edificios e instalaciones.
- Servir de espacio de estancia y relación social.
- Servir de referencia a la parcelación y la disposición de la edificación.
- Acoger el estacionamiento de vehículos.

De acuerdo con la clasificación de la red viaria establecida en la presente Instrucción, en su composición y diseño se considerarán prioritarias las siguientes funciones:

- Red metropolitana: servir de cauce al tráfico rodado de larga distancia y conexión interurbana, al de conexión intra urbana y la de itinerario para la contemplación de la ciudad.
- Red urbana: tráfico de conexión intra urbana y la de itinerario para la contemplación de la ciudad. Como funciones complementarias deberán considerarse las de conexión interurbana, estructuración cualificación de la ciudad, dar cauce al tránsito peatonal y la de constituir el paisaje al que se asoman edificios.
- Calles locales colectoras: encauzar el tránsito peatonal, dotar de acceso rodado y peatonal, permitir la estancia y relación social y constituir el espacio exterior al que se asoman los edificios. Complementariamente, deberán satisfacerse el resto de las funciones, a excepción de las de conexión interurbana.
- Resto de la red local: referencia a la parcelación, encauzar el tránsito peatonal, dotar de acceso rodado y peatonal, permitir la estancia y relación social y constituir el espacio exterior a los edificios. Complementariamente, deberán considerarse las de garantizar el estacionamiento y facilitar la contemplación de la ciudad.
- Todo plan o proyecto relativo a la red viaria, deberá considerar como objetivo principal de su composición y diseño la satisfacción del conjunto de las funciones que cumple cada tipo de vía, de acuerdo con las prioridades establecidas en esta Instrucción.

**Artículo 35. PRINCIPIOS GENERALES DE COMPOSICIÓN Y DISEÑO.**

Principios generales de composición y diseño La satisfacción de las funciones que cumple la red viaria deberá hacerse de acuerdo con los siguientes principios:

**PRINCIPIO DE EFICIENCIA**

La composición y diseño de la red deberá garantizar el cumplimiento de sus funciones con la máxima eficiencia.

**PRINCIPIO DE SEGURIDAD**

La red deberá garantizar la seguridad de todos sus usuarios mediante una adecuada articulación de sus elementos entre sí y con el entorno. Para garantizar la presencia segura en la red de los diversos usuarios de la misma, la velocidad e intensidad de circulación rodada deberá mantenerse en niveles compatibles con el resto de actividades previstas y el diseño general del entorno propiciará ambientes que dificulten la aparición de comportamientos que atenten a la seguridad ciudadana.

**PRINCIPIO DE LA CALIDAD AMBIENTAL**

No se considerará que un plan o proyecto de red viaria resuelve eficazmente sus funciones, si no garantiza unos niveles de calidad ambiental adecuados a las mismas. En la valoración de la calidad ambiental, se considerará especialmente el ruido, la emisión de contaminantes, la posibilidad de uso por los niños y las condiciones estéticas.

**PRINCIPIO DE ECONOMÍA**

La minimización de los costos de construcción y mantenimiento, así como la garantía del cumplimiento de los compromisos económicos que deban establecerse al respecto, será uno de los principios básicos de composición y diseño de la red. El

ajuste de la longitud y superficie de la red a las necesidades concretas, evitando su sobredimensionamiento, constituiría la plasmación más elemental de este principio.

### **PRINCIPIO DE ACCESIBILIDAD URBANA**

La composición y diseño de nuevas vías urbanas o la remodelación de las ya existentes contemplará la correcta accesibilidad de todos los posibles usuarios de la vía pública, particularmente la de aquellos que padezcan algún tipo de discapacidad, eliminando barreras e incorporando texturas y cuantas medidas se consideren necesarias.

### **Artículo 36. CONCEPCIÓN DE LA RED**

#### **1. Articulación a la red general e intermodalidad**

En el planeamiento y proyecto de elementos o partes de la red viaria municipal deberán resolverse, simultáneamente, las exigencias que derivan de su entorno inmediato y aquellas que provienen de su papel en las redes generales de transporte del municipio, tanto rodadas, como peatonales.

En el diseño de la red viaria, en principio, no debe concederse prioridad a ningún modo de transporte, motorizado o no motorizado, individual o colectivo. Todos los que puedan contribuir a la satisfacción de las funciones asociadas a cada tipo de vía deberán considerarse, siendo obligatorio proceder a evaluar la idoneidad de cada uno de ellos para cada caso concreto, en las primeras etapas de concepción de la red.

### **OPTIMIZACIÓN DE LAS FUNCIONES A CUBRIR POR CADA MEDIO DE TRANSPORTE**

Con objeto de garantizar la consideración de la articulación a la red general y la integración intermodal y de prever sus posibles efectos sobre la congestión, todos los planes parciales, planes especiales y proyectos de edificación que superen en edificación de nueva construcción más de 15.000 m<sup>2</sup> de uso residencial o 150 viviendas, o 5.000 m<sup>2</sup> de oficinas, o 5.000 m<sup>2</sup> de uso comercial u ocio, o 500 plazas en locales de espectáculos o 18.000 m<sup>2</sup> de cualquier tipo de edificación; o que sin prever dichos umbrales de construcción nueva afectase a más de 500 viviendas o 50.000 m<sup>2</sup> de edificación o a elementos de la red viaria principal, y definan elementos de vía pública, deberán incluir un Estudio de Transporte.

En lo referente a la articulación con la red general de los elementos viarios destinados a circulación rodada:

En los tramos de la red viaria principal (metropolitana y urbana): se debe evitar la introducción de perturbaciones en los itinerarios en los que se integra, dando continuidad a sus condiciones funcionales. Además se respetarán las exigencias del ambiente atravesado.

En las redes locales: se reducirá el número de intersecciones con la red principal y se adecuará su diseño para garantizar el mantenimiento de las condiciones funcionales de dicha redes.

En lo referente a la red peatonal, la concepción de la misma tratará de dar continuidad a los itinerarios peatonales existentes y, en cualquier caso, garantizará la de los Itinerarios Peditores Principales de su entorno, articulándolos a la red interna.

## 2. Diseño integrado del espacio urbano

La red viaria o cualquiera de sus partes no debe diseñarse de forma aislada, sino integrada en una concepción de conjunto con el espacio urbano y el resto de los elementos que lo componen (edificios, espacios libres, etc), en función de las distintas actividades que en ellos se realizan. En particular, debe asegurarse la congruencia entre:

- La estructura y jerarquía de los elementos viarios y la localización de las actividades generadoras de tráfico rodado y peatonal (equipamientos, comercio, etc).
- La morfología de la red, con los espacios privados que define, y las tipologías edificatorias previstas.
- Los ambientes de las distintas áreas de actividad y el tipo y características de los elementos viarios que las atraviesan.
- El resultado formal del viario y el de su entorno.

## 3. Consideraciones ambientales

En la composición y diseño de la red viaria, se deberán analizar las posibilidades y oportunidades que ofrece la topografía, no solamente para abaratar costos de construcción, sino, también, para mejorar la articulación paisajística de las calles, reducir impactos sonoros, facilitar la comprensión de la red, ofrecer puntos de vista, facilitar el saneamiento, etc.

La minimización de los impactos que el ruido ambiental producido por el tráfico motorizado provoca en los ambientes urbanos exige su consideración desde las primeras fases de concepción de la red viaria, ya que puede implicar el establecimiento de una jerarquía viaria acorde con los usos del suelo existentes o previstos en el entorno, el aprovechamiento de la topografía y barreras naturales, el empleo de medidas de templado de tráfico que disminuyan la intensidad y velocidad de los vehículos, la previsión de apantallamientos vegetales o artificiales en las vías de mayor capacidad, etc).

En la composición y diseño de nuevas redes viarias deberá tenerse en cuenta la conveniencia de reducir al mínimo la alteración de las condiciones preexistentes de suelo, vegetación y paisaje, dejando sin ocupar los suelos con especial valor ecológico, manteniendo la vegetación y los elementos del paisaje más característicos del área, evitando la interrupción de las conexiones naturales del suelo, utilizando pavimentos terrizos, etc.

En la disposición y orientación de la red, así como en el diseño de cada uno de sus elementos deberán considerarse las características particulares del régimen climático de Benahavís en orden a potenciar la creación de un microclima urbano más saludable.

### Artículo 37. CRITERIOS GENERALES DE COMPOSICIÓN Y DISEÑO DE REDES VIARIAS

#### 1. Velocidad de referencia para el diseño

Teniendo en cuenta la legislación vigente en materia de velocidad máxima en áreas urbanas y la necesidad de compatibilizar el tráfico rodado y el peatonal en ciertos ámbitos, se establecen las siguientes velocidades de referencia para el diseño de las distintas vías:

CUADRO 3 - 4.1 VELOCIDAD DE REFERENCIA POR CLASES Y TIPOS DE VÍAS	
Vías Metropolitanas (Carreteras nacionales y autonómicas, AP-7 y A-7175):	Vr 80 - 100 Km/h, mínima en todos su elementos.
Vías Urbanas <b>Con vías de servicio:</b> Calzada central: Calzadas laterales: <b>Sin vías de servicio:</b>	Vr 60 Km/h, <i>mínima</i> en tramos. Vr 30 Km/h, <i>máxima</i> , en áreas residenciales o terciarias Vr 50 Km/h, <i>máxima</i> en áreas industriales Vr 60 Km/h, <i>mínima</i> en tramos.
Vías Locales Colectoras:	Vr 50 Km/h, <i>máxima</i> .
Vías Locales de Acceso:	Vr 30 Km/h, <i>máxima</i> .

## 2. Composición y diseño

En la composición y diseño de la red local, se recomienda:

- Minimizar los recorridos vehiculares mediante adecuados modelos de trama, estudiando para ello las direcciones de los movimientos en hora punta y tratando de facilitar la conexión directa con las vías de la red principal o con otras áreas. Minimizar, asimismo, tanto la superficie destinada a red viaria, como la longitud total de la red.
- Dotar a la trama de una ordenación lógica y comprensible. Una cierta adaptación a la topografía, una geometría sencilla aunque no necesariamente ortogonal, una cierta modulación y la presencia de algunos hitos ayudan a los usuarios a situarse.
- Conformar una parcelación práctica y económica, adaptando la densidad de calles, tamaños de manzana, ángulos en los cruces, etc, a la tipología edificatoria.
- En general, adaptar la red a la topografía, evitando la aparición de cortes topográficos, desmontes y terraplenes, o absorbiéndolos mediante medianas ajardinadas; incorporando sus hitos y utilizando sus directrices geométricas, para facilitar así su comprensión por los usuarios; aprovechando los desniveles para ocultar los elementos viarios con impactos negativos o para facilitar el paso a desnivel sobre ellos; utilizando la configuración natural del terreno, allí donde sea posible, para conseguir las características de trazado y perfiles que limiten la velocidad de circulación a los umbrales compatibles con los usos del entorno, etc.
- Dar continuidad visual a las calles existentes en el interior de la nueva red, con el fin de fomentar la integración peatonal y ambiental con el entorno.
- Cuidar especialmente la escala de los espacios conformados, buscando la correcta proporción de la sección transversal con la edificación de su entorno.
- Constituir una adecuada red de espacios peatonales, que podrá diseñarse asociada a las calzadas de circulación rodada, mediante los adecuados acondicionamientos, o seguir trazados específicos. La red peatonal debería discurrir, preferentemente, por vías locales, contar con ampliaciones en puntos de especial concentración peatonal (equipamientos, zonas comerciales, intersecciones) o cada cierta distancia, minimizar los recorridos de los peatones y diseñarse de forma adecuada a cada tipo de tránsito.

### **3. Regulación de la red viaria**

Los proyectos que definan la red viaria deberán incluir su completa regulación, en lo referente a velocidades, sentidos de circulación, movimientos permitidos en intersecciones, preferencias de paso o giro, bandas de estacionamiento autorizadas y prohibidas, etc.

En general, la regulación tendrá un papel complementario del diseño. En concreto, las limitaciones de velocidad deberán garantizarse mediante un adecuado diseño de la red o, en su caso, mediante la utilización de medidas de templado de tráfico. No obstante, el establecimiento de sentidos de circulación, preferencias de paso y movimientos permitidos en intersecciones podrá utilizarse para garantizar los umbrales de velocidad.

### **4. Tráfico de paso y recintos de velocidad 30 km/h**

En el diseño de la red se tratará de evitar o minimizar el tráfico de paso en zonas residenciales o de densa frecuentación peatonal. En el caso de redes viarias para áreas con uso cualificado residencial, se delimitarán expresamente los recintos, constituidos por conjuntos interconectados de cuatro o más calles, sujetos a limitaciones de velocidad de 30 km/h o 20 Km/h. En estos recintos, La configuración de la red, el diseño de cada uno de sus elementos y la disposición de las medidas de templado de tráfico que pudieran ser necesarias, se realizará coordinadamente para el conjunto de cada recinto, identificando y señalizándose expresamente las entradas al mismo.

Las vías locales colectoras que por su localización resulten conveniente incluir en los recintos, se diseñarán para la velocidad de 30 Km/h.

### **5. Vehículos tipo**

El conjunto de la red viaria principal, y particularmente las intersecciones, debe diseñarse para una circulación fluida de todo tipo de vehículos, ligeros y pesados. Para su diseño se adopta, por tanto, como vehículo tipo para regular los parámetros geométricos mínimos a garantizar en todos los elementos, el vehículo pesado articulado.

Las vías locales colectoras deberán permitir un movimiento fluido de autobuses, por lo que en su diseño se adopta como vehículo tipo para regular los parámetros geométricos mínimos a garantizar en todos los elementos, el camión rígido de tres ejes o autobús.

El resto de la red local, y particularmente las intersecciones, debe diseñarse para una circulación fluida de los vehículos ligeros y para permitir una confortable maniobrabilidad de los vehículos de los servicios urbanos (basuras, bomberos, mudanzas, etc). En ese sentido, se adopta como vehículo tipo para regular los parámetros geométricos mínimos a garantizar en todos los elementos el vehículo ligero, debiendo preverse la circulación a baja velocidad de los vehículos de servicio citados.

CUADRO 3.0-4.5 VEHÍCULOS TIPO					
	Dimensiones (m)				
	anchura (a)	longitud (l)	(b)	(c)	(d)
Vehículo ligero de tamaño medio	1,7	4,2			
Camión rígido de tres ejes autobús	2,5	12			
Vehículo pesado articulado	2,5	16,5	-	-	-

**RED VIARIA: PARÁMETROS DE DISEÑO EN PLANTA Y PERFIL LONGITUDINAL****Artículo 38. CRITERIOS GENERALES**

Debe precisarse, en primer lugar, que el trazado en planta y el perfil longitudinal, así como la sección transversal, no son sino representaciones parciales, instrumentos metodológicos, para describir un objeto único: la configuración física de la vía y su encaje en el entorno. Y, en ese sentido, la distinción que en esta Ordenanza se hace entre las distintas visiones y elementos del proyecto de una vía no debe animar a su definición por separado, por el contrario, el proyecto de una vía debe abordarse globalmente, concibiendo armónicamente el conjunto de sus elementos físicos y la forma de integración de estos en el suelo y ambiente circundante.

En la definición del trazado y el perfil, el objetivo principal a tener en cuenta será la satisfacción de las funciones que esta Ordenanza asocia a cada tipo de vía, ajustadas a las características concretas del entorno en que se ubica. Además se atenderán especialmente los siguientes aspectos:

**1. Reducción de la contaminación acústica**

Muy especialmente, la generación de ruido por el tráfico automóvil y su impacto en el entorno urbano dependen en gran medida de la configuración física de las vías y, particularmente, de su trazado y perfil, ya que ambos inciden: sobre la velocidad de circulación, cuyo aumento provoca mayores emisiones sonoras; sobre las condiciones de trabajo de los motores, otro de los factores que inciden en la generación sónica (marchas cortas en pendientes elevadas, frenadas en cambios de inclinación y curvas, etc); o sobre la transmisión del ruido, que depende en gran medida de la localización concreta del foco emisor respecto al terreno natural y del aprovechamiento de barreras naturales (construcción en trinchera, etc).

Particularmente, en la definición del trazado en planta, deberá prestarse especial atención al cumplimiento de las distancias mínimas, entre los distintos tipos de vías y los usos permitidos en sus bordes, establecidas las citadas Normas Urbanísticas, sobre todo cuando existan edificios construidos previamente al proyecto de la vía.

**2. Diseño en planta**

En general, en las vías urbanas, se tenderá a diseñar trazados compuestos básicamente por tramos rectos, articulados por las intersecciones, en las que se resolverán, en su caso, los cambios de alineación, evitándose así las curvas en la medida de lo posible. No obstante, una buena integración paisajística de la vía y la reducción del costo del movimiento de tierras animan a adaptar las vías a la topografía. El proyectista tiene que tratar de conjugar ambas exigencias.

Particularmente, una cierta adaptación a la topografía y la introducción de tramos curvos para reducir la velocidad en la red local se considera muy conveniente.

**3. Pendientes**

Con respecto a la pendiente, sus efectos sobre la circulación automóvil en vías urbanas son similares a los que produce en las carreteras en campo abierto, aunque, en general, los manuales suelen aumentar los valores usualmente utilizados en carreteras, debido a la menor presencia de pesados y a la menor longitud de los tramos inclinados.

Sin embargo, la pendiente no sólo influye en la velocidad de la circulación rodada, sino que afecta directamente a la generación de ruido (por obligar a revolucionar los motores), a la estética urbana (dificultando la yuxtaposición de edificios de cierto tamaño, por ejemplo) y a la comodidad del movimiento de peatones, en general limitado a las aceras, y muy especialmente al de aquellos con minusvalías motoras. Por todo ello, y aunque en esta Ordenanza se establecen pendientes máximas para cada tipo de vías, debe ser objetivo del proyectista reducir las pendientes al mínimo, dentro de lo que una buena integración en la topografía permita en cada situación concreta.

### Artículo 39. PARÁMETROS DE DISEÑO

#### 1. Radios de giro

Se establecen los siguientes radios mínimos en curvas horizontales:

CUADRO 4.1 - 2.1.1.				
RADIOS MÍNIMOS EN CURVAS HORIZONTALES				
<i>Tipos de vías</i>	<i>Clase de suelo</i>	<i>Velocidad de referencia (Km/h)</i>	<i>Radio mínimo normal (m)</i>	<i>Radio mínimo absoluto (m)</i>
Vías Urbanas con vía de servicio	Suelo urbano/urbanizable no	60	200	230
	Suelo urbano/urbanizable	60	200	230
Vías Urbanas sin vía de servicio	Suelo urbano/urbanizable	50	100	50

Se establecen los siguientes radios mínimos de giro en bordillo de intersecciones

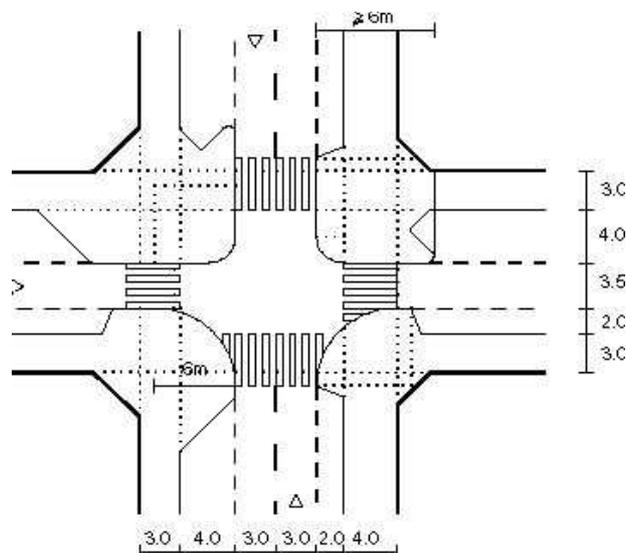


Figura 4.1.1. *RADIOS Y DIMENSIONES EN UN CRUCE TIPO DE VÍAS LOCALES DE ACCESO*

CUADRO 4.1 -2.1.2 RADIOS MÍNIMOS DE GIRO EN BORDILLO INTERIOR DE INTERSECCIONES A NIVEL PARA LOS MOVIMIENTOS PERMITIDOS			
TIPOS DE VIAS			Radio Mínimo de bordillo
Vías urbanas de servicio			10
Vías locales colectoras	Áreas residenciales	Un solo sentido	10
		Dos o mas carriles por sentido	6
	Áreas comerciales o industriales		10
Vías locales de acceso	Áreas residenciales	Calzada un solo carril	6
		Calzada dos o mas carriles	4
	Áreas industriales o comerciales		10

Se establece un radio mínimo de acceso para vehículos de bomberos de 5,3 m

Habrà que comprobar que con dos o más carriles se consiga este parámetro.

## 2.2. Pendientes

Se establecen las siguientes pendientes máximas

CUADRO 4.1 -2.2 PENDIENTES MÁXIMAS (%)		
Tipos de vías	Velocidad de referencia	Pendiente máxima
Vías Urbanas con vía de servicio	60	6%
Vías Urbanas sin vía de servicio	60	6%
Vías Locales Colectoras y de Acceso	50	6%*

- que permitan el acceso de vehículos de bomberos que requieren pendientes <10% para acceder en buenas condiciones de servicio

## Artículo 40. OTROS PARÁMETROS DE DISEÑO

**1. Vías Urbanas**

En suelo no urbanizable, el diseño de nuevas vías de rango Urbano o la actuación sobre las existentes se guiará por lo previsto en la Instrucción 3.1.I.C.Trazado, del MOPU, según los parámetros correspondientes a su velocidad de proyecto.

**2. Vías locales colectoras locales**

El conjunto de los parámetros geométricos de la vía y su regulación deben establecerse con arreglo a criterios tendentes a evitar que los vehículos sobrepasen las velocidades permitidas, y en concreto, en medio urbano, la de 50 Km/h. En particular, la distancia entre intersecciones y su diseño, así como el trazado de los tramos entre intersecciones, se utilizarán como instrumentos para evitar superar la citada velocidad. En cualquier caso, se garantizará siempre una distancia de visibilidad de parada de 50 metros, correspondiente a la velocidad de 50 Km/h.

Los acuerdos verticales se definirán de acuerdo con la Instrucción 3.1 IC, Trazado, del MOPU

Las vías locales colectoras tenderán a cruzarse en ángulo recto con las de la red principal.

**3. Vías locales de acceso**

El conjunto de los parámetros geométricos de trazado, perfil longitudinal y sección transversal de estas vías tratarán de evitar velocidades superiores a los 30 Km/h. Complementariamente se utilizarán medidas de templado de tráfico. En cualquier caso, se garantizará siempre una distancia de visibilidad de parada de 20 metros, correspondiente a una velocidad de 30 Km/h, y no podrán disponerse tramos rectos de calzadas de circulación, entre reductores de velocidad o intersecciones con pérdida obligada de prioridad, de longitud superior a los 200 metros.

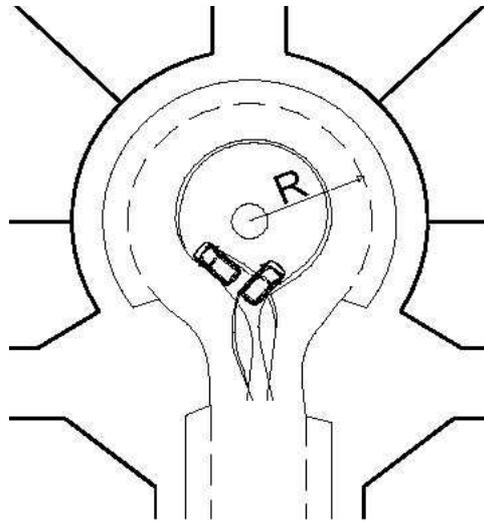
En áreas residenciales, las vías locales de acceso se adaptarán, preferentemente, al terreno natural. En cualquier caso, se recomienda evitar pendientes superiores al 6%.

**Artículo 41. FONDOS DE SACO**

Sólo se permitirán fondos de saco en vías locales de acceso y, excepcionalmente, en vías locales colectoras.

Para el diseño de fondos de saco, se respetarán las siguientes dimensiones mínimas:

Tabla RADIOS MÍNIMOS EN BORDILLO EXTERIOR DE FONDOS DE SACO	
Áreas residenciales	9 m
Áreas industriales y comerciales	12 m



2. *DIMENSIONES DE FONDOS DE SACO EN ÁREAS RESIDENCIALES*

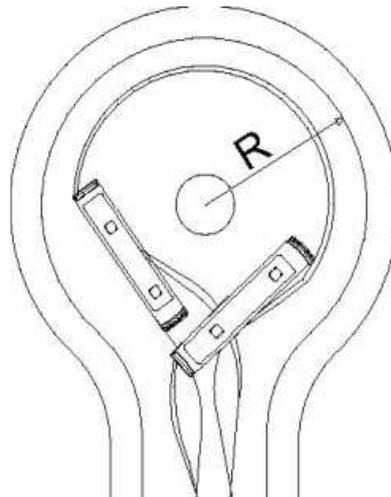


Figura 3. *DIMENSIONES DE FONDOS DE SACO EN ÁREAS INDUSTRIALES*

Las vías locales de acceso no podrán tener una longitud superior a 300 metros.

**RED VIARIA: PARÁMETROS DE DISEÑO DE LA SECCIÓN TRANSVERSAL.****Artículo 42. CRITERIOS GENERALES**

Más que en el propio trazado o en el perfil longitudinal, a menudo fuertemente condicionados por las reservas de suelo de la planificación urbanística, es en la definición de la sección transversal donde se precisan las funciones que cumple cada vía y su nivel de articulación con el entorno, además de su capacidad. De ahí que, la elección de la sección transversal constituya la principal decisión en el proceso de proyecto de vías en áreas urbanizadas.

La sección transversal de una vía en un determinado punto debe responder, simultáneamente, a dos tipos de solicitudes. Por una parte, a las que derivan del entorno concreto en que se ubica, por otra, a las que provienen de su pertenencia a un determinado itinerario. Las últimas parecen animar al mantenimiento de una sección homogénea a lo largo de todo el desarrollo longitudinal de una vía, mientras las primeras parecen reclamar una sección variable en función del entorno concreto atravesado.

Una de las tareas principales del proyectista es tratar de conjugar, mediante la adecuada elección de la sección transversal de cada tramo, la necesaria continuidad de los itinerarios, funcionales y formales, con su ineludible adaptación al entorno concreto.

Como factores a tener en cuenta en la elección de la sección transversal deberán considerarse, al menos:

- La clase de vía, el itinerario al que pertenece y su velocidad de referencia.
- La intensidades de tráfico rodado y peatonal previstas.
- La configuración física, los usos del suelo y la edificación en su entorno.
- El trazado de los servicios infraestructurales a disponer.
- La posible necesidad de ampliación o modificación en el futuro.

Asimismo, y aunque ello sea algo muy habitual, la sección de una vía urbana no tiene por qué ser simétrica. No sólo las solicitudes a cada lado pueden ser diferentes (presencia de edificación sólo en una, por ejemplo), sino que, cuestiones de orientación y soleamiento pueden hacer más confortable un lado u otro para algunos usuarios o resultar más adecuados para distintos acondicionamientos. La no simetría en la sección de las calles también es una medida recomendable en ocasiones para mejorar los niveles sonoros ambientales, al favorecer la reducción del efecto cañón.

Finalmente, debe observarse que, en muchas ocasiones, la señalización no es garantía suficiente de que la división de la sección en diversos elementos con funciones precisas sea respetada por los usuarios. Por ello, puede ser conveniente que la separación entre los referidos elementos adquiera la suficiente consistencia material para evitar físicamente el acceso de los usuarios indeseables en cada elemento (travesías de calzada por peatones, invasión de aceras o calzadas especiales por vehículos, estacionamientos en calzada, etc).

**Artículo 43. ELEMENTOS DE LA SECCIÓN TRANSVERSAL**

En la actualidad, son elementos habituales de la sección transversal de las vías en áreas urbanizadas:

- Los carriles de circulación rodada.
- Las aceras.
- Las medianas.
- Los arcenes.
- Las bandas de estacionamiento adosadas a la calzada.
- Los carriles o calzadas especiales.

#### Artículo 44. CARRILES DE CIRCULACIÓN RODADA

##### 1. Definición y tipos

Los carriles de circulación rodada son bandas longitudinales previstas para la circulación de una fila de vehículos.

Pueden ser de uso general o reservarse para la el movimiento exclusivo de cierto tipo de vehículos (autobuses, bicicletas, vehículos de alta ocupación), lo que los convierte en calzadas o plataformas reservadas.

Los parámetros de número y anchura constituyen los determinantes claves de la capacidad de la vía para la circulación rodada.

##### 2. Especificaciones

###### 2.1. Anchura de carril

La anchura de los carriles influye en su capacidad para la circulación rodada y en la velocidad de los vehículos, por lo que ésta deberá ajustarse a los objetivos de la vía.

Con objeto de dotar de homogeneidad a la red viaria, se establecen las siguientes anchuras de carril, medidas entre ejes de marcas viales o entre éstas y el bordillo:

CUADRO 1. ANCHURAS DE CARRIL		
Tipo de vía	Recomendada (m)	Mínima (m)
Urbana 60	3,50	3,00
Colectora local	Residencial 3,50 Industrial 3,75	3,00
Local de acceso	Residencial 3,00 Industrial 3,75	2,75

###### 2.2. Número de carriles

El número de carriles en una vía es función básicamente de la capacidad con que se quiere dotar a la misma.

En áreas urbanizadas, con intersecciones a nivel, la capacidad de una vía viene determinada fundamentalmente por la capacidad de dichas intersecciones, por lo que el número de carriles no basta para el cálculo de su capacidad.

En consecuencia, para la determinación del número de carriles, el proyectista deberá:

- En áreas urbanas con intersecciones nivel, estimar la capacidad de las intersecciones principales y, a partir de ella, decidir el número y anchura de los carriles necesarios. A título puramente indicativo, se presentan a

continuación, estimaciones globales de capacidad de vías en calles semaforizadas, realizadas por organismos especializados, que pueden servir de referencia al proyectista.

CUADRO 2 CAPACIDAD EN V/H DE VÍAS URBANAS												
Anchura (m) dos sentidos	6,1	6,75	7,3	9	10	12,3	13,5	14,6	18	6,75	7,3	11
Capacidad en v/h total dos sentidos	1100	1400	1700	2200	2500							
Capacidad en v/h cada sentido						1700	1900	2100	2700	2950	3200	4800

CUADRO 3 CAPACIDAD EN V/H DE VÍAS URBANAS DE DOBLE SENTIDO DE CIRCULACIÓN											
Anchura (m)	6	7	7,5	9	10	12	13,5	15	18	20	22
Autovía								3000		4500	
Red secundaria	1200	1350	1500	2000	2200	2000	2200	2400	3000	3300	3600
Colectora, distribuidora local y calles céntricas	500 a 800	600 a 1000	750 a 1200	900 a 1600	1100 a 1800	800 a 1200	900 a 1350	1000 a 1500	1300 a 2100	1500 a 2300	1600 a 2600

CUADRO 4CAPACIDAD EN V/H DE VÍAS URBANAS DE SENTIDO ÚNICO DE CIRCULACIÓN									
Anchura (m)	6	7	7,5	9	10	11	12	13,5	15
Autovía			3000			4500			6000
Red secundaria	2200	2200	2400	3000	3300	3600	4000	4400	4800
Colectora, distribuidora local y calles céntricas	800 a 1300	950 a 1450	1100 a 1600	1650 a 2150	1900 a 2400	2150 a 2650	2500 a 3000	2800 a 3350	3200 a 3200

Aunque, normalmente, el número de carriles de una calzada de circulación es par, con idéntico número de carriles en un sentido y otro de circulación, en áreas urbanas o suburbanas, puede haber dos excepciones a esta práctica que deben considerarse en todo proyecto.

En vías de la red principal con uso pendular e intensidades de circulación descompensadas en los dos sentidos de circulación, en las que puede ser conveniente disponer de un carril central reversible para aumentar la capacidad del sentido mayoritario en cada período punta.

En vías locales de acceso o de prioridad peatonal, en las que puede preverse un único carril de circulación. En estos casos el ancho del vial deberá cumplir con la anchura mínima de 4,5 m.

### 2.3. Pendiente transversal

La calzada se dispondrá con una inclinación transversal mínima del 2% hacia cada lado a partir del eje de la calzada.

**Artículo 45. ACERAS****4.1. Definición y tipos**

Las aceras son bandas longitudinales laterales elevadas respecto a la calzada y reservadas para el tránsito de peatones.

Constituyen el elemento mayoritario de las redes e itinerarios peatonales urbanos.

Su anchura, altura de bordillo y acondicionamiento determinan su capacidad y grado de adecuación a las necesidades del tránsito, estancia y relación social de los peatones.

Las aceras deben diseñarse para cumplir algunas de las siguientes funciones:

- Encauzar el movimiento y estancia de los peatones.
- Servir de punto de acceso de los peatones a los diversos medios de transporte (vehículos, taxis, autobuses, etc).
- Servir de soporte al alumbrado, la señalización y otros servicios públicos (correos).
- Albergar actividades comerciales, como quioscos (prensa, lotería, etc), terrazas de cafés, etc.
- Alojar la vegetación urbana, árboles y arbustos, que humanizan y cualifican la Ciudad.
- Acoger manifestaciones colectivas (exposiciones, concursos, ventas especiales, ferias, etc).
- Servir de cobertura a diversas infraestructuras urbanas.

En el diseño de las aceras, deberá por tanto atenderse:

- Al conjunto de exigencias que derivan de las funciones concretas que cumple cada tramo.
- A la continuidad de los itinerarios peatonales, en especial, a los Itinerarios Peatonales Principales.
- A la variedad de sus usuarios y a sus capacidades y necesidades respectivas: niños, adultos, ancianos, personas con discapacidades motoras, personas con coches de niño, bultos o maletas, etc.
- A la configuración y pavimentación propia de cada grupo de usuarios.

**4.2. Especificaciones****4.2.1. Anchura**

Para el cálculo de la anchura de las aceras deberá considerarse:

- La clase de vía, la velocidad de circulación rodada y el tránsito peatonal previsible.
- La pertenencia de la acera a un Itinerario Peatonal Principal.
- Las exigencias suplementarias que suponen los usos del suelo y la edificación previstos en sus bordes y su intensidad (edificabilidad, densidad, etc.).
- Los requerimientos de los servicios infraestructurales que deban alojarse en ella.
- Aspectos paisajísticos y de diseño urbano.

En cualquier caso, la capacidad de una acera debe calcularse para su sección útil, es decir, una vez deducidas de su anchura total la de los obstáculos existentes (buzones, báculos, kioscos, etc), así como las bandas de afección de sus extremos, debidos a la proximidad a la calzada o a la de barreras físicas de edificación o vallado. La anchura mínima de la sección útil será de 1.8 m.

En caso de disponerse sendas ciclistas sobre las aceras, la anchura de éstas deberá incrementarse en las medidas previstas en esta Ordenanza.

CUADRO 1. BANDAS DE AFECCIÓN SOBRE LA ACERA	
<b>Afección por contigüidad de:</b>	<b>Anchura de banda afectada ( m )</b>
Calzada de circulación	0,45
Banda de estacionamiento	0,45
Muro o verja	0,45
Edificación	0,60
Edificación comercial con escaparates	0,90

#### 4.2.2. Pendiente longitudinal

Se recomienda evitar pendientes superiores al 6%, siendo obligatoria la construcción de sendas especiales para peatones, con pendientes inferiores al 5%, cuando la pendiente de la calzada supere el 5%.

Cuando, excepcionalmente, en las aceras, sea necesario disponer escalones, no se permitirán los constituidos por un único peldaño y, en cualquier caso, contarán con rampa alternativa que cumpla la pendiente mínima establecida y los requisitos de accesibilidad.

#### 4.2.3. Pendiente transversal

#### 4.2.4. Altura de aceras

Se establecen las siguientes:

CUADRO 4.2 -4.2.3 PENDIENTE TRANSVERSAL EN ACERAS (%)	
Mínima	1
Máxima	2

Las aceras deberán ir siempre delimitadas con bordillos.

Como norma general, los bordillos tendrán la altura necesaria para no ser montables por los vehículos ligeros. Para ello se establece una altura mínima de 10 cm, no recomendándose alturas superiores a los 12 cm.

Se utilizarán bordillos montables, reduciéndose su altura por debajo del mínimo establecido, hasta enrasarlos con la calzada, en los pasos de peatones.

Podrán utilizarse, también, bordillos montables en:

- Las entradas a garajes, en las que podrán llegar a enrasarse con la calzada.

- Intersecciones y curvas de calles locales de acceso, donde la reducción del radio de giro para reducir la velocidad de circulación impida el giro de los vehículos pesados (basuras, bomberos, mudanzas, etc). Estas aceras montables se acompañarán de señalización especial: línea amarilla continua que delimite la banda de circulación autorizada para vehículos convencionales.
- Recintos de templado de tráfico, cuando el enrasamiento de calzadas y aceras forme parte de un proyecto global de urbanización, que garantice la protección del espacio peatonal con respecto a la circulación rodada.

## **Artículo 46. MEDIANAS**

### **1. Definición y tipos**

Las medianas son bandas longitudinales de la calzada, cerradas a la circulación rodada, que separan distintas corrientes de tráfico.

La anchura, localización y configuración (elevada, a nivel, deprimida) de las medianas son los principales condicionantes de su funcionalidad.

Las medianas pueden cumplir diversos objetivos. Entre ellos:

- Separar circulaciones, mejorando con ello la seguridad del tráfico automóvil.
- Evitar el deslumbramiento nocturno.
- Proteger los giros a la izquierda.
- Servir de refugio a los peatones en el cruce de calzadas.
- Contribuir a la mejora paisajística de las vías mediante su acondicionamiento.
- Servir de cobertura a infraestructuras urbanas.

Desde el punto de vista de su situación en la sección existen dos tipos básicos de medianas:

- Centrales, que separan sentidos opuestos de circulación.
- Laterales, que separan circulaciones del mismo sentido, resolviendo los conflictos entre el tráfico de paso y el local, que circula por las vías de servicio por ellas configuradas.

Por su configuración, pueden clasificarse en:

- Elevadas, el tipo más frecuente en vías urbanas, que constituyen plataformas situadas por encima de la rasante de la calzada, acondicionadas y normalmente equipadas con bordillos.
- A nivel, habitual en autovías, constituidas, bien por terreno natural con plantaciones, bien por una franja de calzada con señalización específica.
- Barreras, el tipo más frecuente en autovías urbanas con fuertes condicionantes de suelo, constituidas por un elemento vertical, de diversos materiales, cuyo objetivo es separar circulaciones.

### **2. Especificaciones**

Se establecen las siguientes anchuras de medianas: En lo referente a su altura, se estará a lo dispuesto para las aceras.

CUADRO 1 ANCHURA DE LAS MEDIANAS (m)		
<i>Clases de vías, suelo, función</i>	<i>Recomendada</i>	<i>Mínima</i>
Vías urbanas en suelo no urbanizable		1,5
Protección giros a la izquierda	4,0	3,0
Tránsito peatonal	6,0	3,0
Refugio al cruce de peatones:	3,0	1,2

### 3. Criterios de implantación

Con generalidad, se recomienda la utilización de medianas centrales en vías urbanas, con dos o más carriles por sentido, que no presenten tráfico desequilibrados en los períodos punta.

En vías colectoras locales de dos carriles por sentido se recomiendan medianas que permitan el tránsito peatonal.

En vías urbanas, locales colectoras y locales de acceso, se utilizará el tipo de mediana elevada.

## Artículo 47. ARCENES

### 1. Definición y tipos

Los arcenes son bandas longitudinales comprendidas entre el borde de la calzada y la acera, la mediana o la arista de la plataforma.

Aunque característicos de las carreteras en medio rural, los arcenes mejoran la seguridad en las vías rápidas urbanas, separando la calzada de circulación rodada de las aceras, las medianas o de las vallas de cierre de la vía, y permiten la detención de vehículos averiados, la circulación de los de emergencia y, en ocasiones especiales, aumentos de capacidad de la vía utilizándolos como carril adicional.

Se distinguen dos tipos de arcenes, los exteriores, situados entre la calzada y la acera o la arista de la plataforma y los interiores, situados entre cada calzada y la mediana, en vías con sentidos de circulación separados.

El parámetro fundamental de definición de los arcenes es su anchura.

CUADRO 1 ANCHURA DE ARCENES (m)			
<i>Clases y tipos de vías</i>	<i>Exterior recomendada</i>	<i>Exterior mínimo</i>	<i>Interior mínimo</i>
Urbanas V-60	2,0	1,0	
Resto urbanas	1,0	0,5*	

### 2. Especificaciones

Se establecen las siguientes anchuras de arcenes:

\* El arcén de estas vías podrá sustituirse por una banda de protección situada sobre la acera, siempre que la anchura de ésta se aumente en 0,50 m y se acondicione como tal mediante ajardinamiento.

### **3. Criterios de implantación**

También será obligatoria la construcción de arcenes en todas las vías cuando discurran por suelos no urbanizables o urbanizables sin desarrollar.

Asimismo, será obligatoria la construcción de arcenes en vías urbanas de velocidad 60, cuando las medianas laterales sean practicables para peatones.

En el resto de vías urbanas que no dispongan de bandas de estacionamiento, se considera conveniente la construcción de arcenes que separen la circulación rodada de las aceras.

**Artículo 48. BANDAS DE ESTACIONAMIENTO****1. Definición y tipos**

Son bandas situadas junto a las aceras, en los laterales de la calzada, que se reservan y acondicionan para el estacionamiento de vehículos.

Constituyen un elemento característico de la sección de las vías en áreas urbanizadas, no siempre acondicionado como tal, y en cuya ausencia los conductores utilizan a menudo los arcenes, los carriles de circulación e, incluso, las aceras y medianas para estacionar sus vehículos.

La disposición de los vehículos que admiten, su delimitación, separación de calzada y aceras, así como su acondicionamiento, determinan su operatividad.

De acuerdo con la disposición de los vehículos en relación al bordillo, se distinguen tres tipos de bandas de estacionamiento:

- En línea, cuando los vehículos se disponen paralelamente al bordillo.
- En batería, cuando se disponen perpendicularmente al bordillo.
- Oblicuo, cuando el eje longitudinal del vehículo forma un ángulo entre 0 y 90° con la línea del bordillo, normalmente de 30°, 45° o 60°.

De acuerdo al vehículo tipo para el que se diseñan, puede hablarse de estacionamientos para vehículos pesados y para vehículos ligeros. Los primeros no deben ir asociados a la sección de una calle, salvo en áreas industriales.

Cada tipo requiere una anchura mínima de banda de estacionamiento y una anchura mínima de calzada de acceso, que permita las maniobras necesarias. Asimismo, cada tipo proporciona distintos aprovechamientos de línea de bordillo y de superficie vial. Para la elección y diseño adecuado de las bandas de estacionamiento se remite al lector a la Ficha 7 de la presente Instrucción.

**2. Especificaciones****2.1. Anchura**

Se establecen las siguientes anchuras para las bandas de estacionamiento de vehículos ligeros adosadas a las aceras:

CUADRO 1 ANCHURAS DE BANDAS DE ESTACIONAMIENTO EN VIARIO (m)		
Tipo de banda	Recomendada	Mínima
En línea	2,25	2,20
En batería	5,00	4,50
En ángulo	5,50	4,00

**2.2. Pendiente transversal**

La pendiente transversal de las bandas de estacionamiento se situará entre el 2 y el 2,5%.

### 3. Criterios de implantación

En vías locales podrán diseñarse bandas de estacionamiento en línea. En vías locales de acceso, podrán establecerse bandas de estacionamiento en línea, batería y ángulo. Las bandas de estacionamiento adosadas a las aceras se delimitarán mediante el avance de éstas sobre la calzada y deberán dejar libre de estacionamiento las proximidades a las intersecciones, respetando las siguientes distancias mínimas, medidas desde el punto equivalente en el bordillo a la esquina de cada intersección:

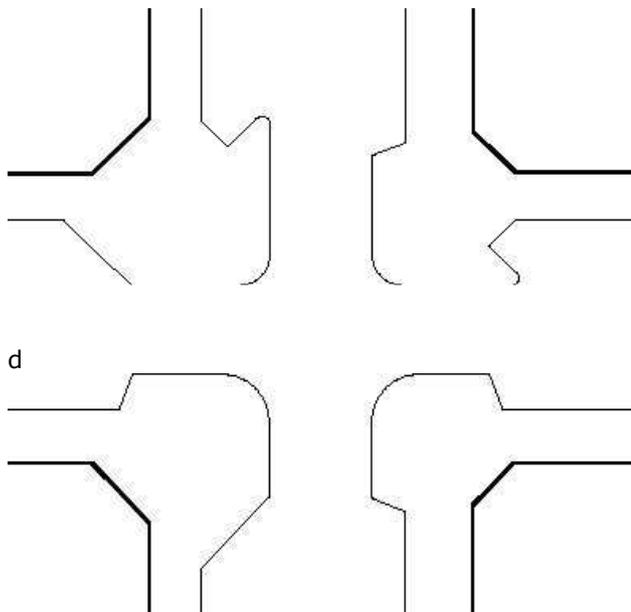


Figura 4 *DISTANCIA A LA ESQUINA LIBRE DE APARCAMIENTO*

CUADRO 2. DISTANCIA A LA ESQUINA LIBRE DE BANDA DE APARCAMIENTO (m)		
<i>Tipo de vía</i>	<i>Recomendada</i>	<i>Mínima</i>
Urbanas	15	10
Locales colectoras	12	6
Locales de acceso	10	5

## Artículo 49. CARRILES ESPECIALES

### 1. Definición y tipos

Los carriles o calzadas especiales son bandas de la sección transversal reservadas para la circulación exclusiva de ciertos tipos de vehículos.

Pueden integrarse en la calzada general, discurrir por una calzada independiente o sobre las aceras y constituyen uno de los instrumentos más eficaces para promover la utilización de ciertos vehículos, en particular los que permiten una menor ocupación de vía pública por viajero (bicicletas, etc).

Su localización y anchura constituyen sus parámetros determinantes. Se regulan en detalle en el artículo bicicletas.

Los tipos de carriles reservados integrados dentro de la sección de una vía son:

- Carriles bici, reservados para la circulación de bicicletas.

## 2. Especificaciones

Se establecen las siguientes anchuras de carriles reservados:

- Los carriles bici tienen por objeto proteger y promover la circulación ciclista, por lo que su implantación no suele decidirse, exclusivamente, en función de las intensidades de tráfico ciclista previsible, sino que, puede derivar de otro tipo de consideraciones.

En cualquier caso, suelen localizarse con el objetivo de constituir itinerarios, redes o sistemas especializados, que doten de operatividad y alcance al medio de

CUADRO 1 ANCHURA DE CARRILES RESERVADOS (m)		
Tipo	Recomendada	Mínima
Carril bici un sentido		
Con separación física	2,00	1,50
Sin separación física	2,00	1,50
Carril bici dos sentidos	3,00	2,00

transporte que promueven.

En la implantación de carriles especiales con separación física deberá estudiarse su incidencia en el acceso de vehículos de emergencia, con objeto de garantizarse el cumplimiento del RPICM en cuanto a la distancia entre el vehículo de emergencia y la fachada o bien garantizando el acceso a los edificios por otras vías que cumplan con estos requerimientos.

### Artículo 50. ANCHURA TOTAL DE LA SECCIÓN TRANSVERSAL

La anchura total de la sección transversal de las vías del municipio será el resultado de sumar la anchura de cada uno de los elementos que la compongan.

Con independencia del resultado del cálculo anterior, la anchura mínima total de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo en suelo urbano será:

CUADRO 4.2 - 9 ANCHURA TOTAL DE LA SECCIÓN TRANSVERSAL (m)	
Tipo de vía	Mínima
Urbana	12
Local colectora o de acceso	8

**INTERSECCIONES. LOCALIZACIÓN Y TIPOS****Artículo 51. DEFINICIÓN Y FUNCIONES**

En general, se denomina intersección al área en que dos o más vías se encuentran o se cruzan y al conjunto de plataformas y acondicionamientos que pueden ser necesarios para el desarrollo de todos los movimientos posibles o permitidos de vehículos y peatones.

La localización y diseño de intersecciones constituye uno de los instrumentos de uso más generalizado para mantener la velocidad e intensidad del tráfico automóvil en niveles compatibles con las exigencias del entorno urbano (templado de tráfico).

De ahí que, en la presente Ordenanza se adopten como objetivos principales de la localización y el diseño de intersecciones:

La mejora de la circulación del tráfico motorizado, contribuyendo a la definición de los niveles jerárquicos del viario.

La reducción de la severidad de los conflictos potenciales entre automóviles, camiones, peatones y ciclistas, facilitando simultáneamente la comodidad y confort de su travesía por los usuarios.

El control de las condiciones de circulación (intensidad, velocidad) y, en particular, el templado del tráfico automóvil.

No obstante, aunque la óptica de esta Ordenanza en lo referente a intersecciones, se dirija fundamentalmente a la regulación de la circulación y la reducción de conflictos, se quiere subrayar que la única forma de garantizar plena y permanentemente estos objetivos es mediante una buena integración entre el nivel de la vía pública, la intersección, y el entorno edificado, considerando el conjunto de condicionantes y exigencias mutuas y resolviéndolos. Por ello, se recomienda, como criterio previo para el diseño de intersecciones, la consideración integrada del conjunto de los elementos urbanos, edificados y no edificados, que la circundan.

**Artículo 52. TIPOS**

Dentro de la red viaria, se consideran los siguientes tipos:

A) Atendiendo a la solución del encuentro de los diferentes flujos de tráfico motorizado:

- Intersecciones a nivel, entre las que se distinguen:
  - Intersecciones convencionales, las que solucionan a nivel el encuentro o cruce de calles sin regulación semafórica o circulación circular. Pueden ser canalizadas o sin canalizar.
  - Intersecciones giratorias, en las que el encuentro de las vías se resuelve mediante una calzada de circulación giratoria única en torno a un islote central.
  - Intersecciones a nivel mixtas, las que combinan algunas de las anteriores.

B) Atendiendo a la solución del encuentro entre tráfico peatonal y motorizado, se distinguen los siguientes pasos de peatones:

- Cebra, que conceden prioridad permanente a los peatones que lo utilizan.

- A distinto nivel, que realizan a desnivel, deprimido o elevado, el cruce de la calzada.
- Integrados en reductores de velocidad, que discurren, en general, sobre badenes o elevaciones de calzada utilizadas para templar el tráfico.

### Artículo 53. LOCALIZACIÓN DE LAS INTERSECCIONES

La localización de intersecciones se establecerá de forma justificada, atendiendo al menos a los siguientes aspectos:

- El tipo de itinerario o nivel jerárquico de las vías confluyentes, que puede recomendar mantener una distancia mínima entre intersecciones consecutivas para garantizar su nivel de servicio y capacidad.
- Los objetivos de reducción de la velocidad y la intensidad en las vías confluyentes, que pueden animar a establecer distancias máximas entre intersecciones, para que actúen directamente como instrumentos de templado de tráfico.

Con carácter general, se establecen las siguientes distancias mínimas y máximas a observar entre intersecciones:

CUADRO 1 DISTANCIA ENTRE INTERSECCIONES		
<i>Distancia (m) Tipo de vía</i>	<i>Mínima1</i>	<i>Máxima2</i>
Metropolitana Urbana Rural	1.500 - 3.000	
Urbana 80 km/h 60 km/h	500 - 150	
Local de acceso		100

La visibilidad potencial que el lugar ofrezca a los ramales confluyentes, en la medida en que una buena percepción y comprensión de la intersección es fundamental para la seguridad de sus usuarios (las intersecciones concentran más de las dos terceras partes de los accidentes que se producen en las carreteras y calles españolas).

La disponibilidad de suelo para el desarrollo adecuado de la intersección constituye otro factor a tener en cuenta en la elección de la localización de la misma.

Las características topográficas, que pueden facilitar o dificultar la realización de algunos tipos de intersecciones, influyendo decisivamente en su costo y en el impacto visual que provocan. En general, no se recomienda situar intersecciones en puntos altos o bajos que obliguen a agudas curvas verticales a alguno de los ramales.

La edificación y usos del entorno, en la medida en que, pueden afectar significativamente a la eficacia de la misma y, recíprocamente, recibir los impactos derivados de su funcionamiento.

### Artículo 54. CRITERIOS PARA LA ELECCIÓN DEL TIPO DE INTERSECCIÓN

#### 4.1. Criterios generales de implantación de los tipos básicos

Los tipos básicos de intersección entre vías rodadas presentan, en general, las siguientes ventajas e inconvenientes:

A. Intersecciones convencionales a nivel

## Ventajas:

- Sencillez de diseño, que puede complicarse en el caso de las canalizadas.
- Baja ocupación de suelo.
- Bajo costo de construcción y mantenimiento.

## Inconvenientes:

- Peligrosidad, que puede reducirse mediante canalización y señalización.

## Ámbito recomendado de implantación

- Cruces de vías de escaso tráfico, de la red secundaria o local, en áreas urbanas y, canalizadas, en áreas no urbanizables o rurales.

B. Intersecciones giratorias

## Ventajas:

- Resuelven todos los movimientos, incluido el cambio de sentido.
- Reducen la peligrosidad, al disminuir la velocidad y el ángulo de intersección de los vehículos.
- Son fáciles de comprender ("vista una, vistas todas").
- Permiten controlar la velocidad de los vehículos.

## Inconvenientes:

- Aumentan los recorridos de los peatones y funcionan mal con presencia importante de estos.
- Son peligrosas para ciclistas, si no existe itinerario especial para ellos.
- Requieren mayor ocupación de suelo.

## Ámbito recomendado de aplicación

- Intersecciones de vías suburbanas y puntos de entrada a áreas urbanas y urbanizaciones.
- Las miniglorietas pueden ser adecuadas en vías locales colectoras.

CUADRO 1 DE INTERSECCIÓN INDICADOS SEGÚN LA JERARQUÍA DELAS VÍAS (Medio urbano o suburbano)					
TIPO DE VÍA	Metropolitana	Urbana	Distrital	L Colectora	L de Acceso
Urbana		Glorieta	Glorieta	Glorieta	
L Colectora				Glorieta	Miniglorieta Convencional
L de Acceso					Convencional

**Artículo 55. CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO**

Con independencia de las recomendaciones específicas de cada tipo, el proyectista deberá considerar los siguientes criterios de diseño en el proyecto de intersecciones:

Con objeto de mejorar su seguridad, el diseño de las intersecciones debe favorecer su fácil comprensión por conductores y peatones, utilizando formas sencillas y dotando de coherencia al conjunto de sus elementos.

Una cierta homogeneización de las intersecciones en un itinerario facilita su comprensión. Automovilistas, ciclistas y peatones deben poder comprender rápidamente los itinerarios que deben seguir para realizar los movimientos deseados y el sistema de prioridades que rige en la intersección.

Se tratará de reducir la complejidad de las intersecciones, descomponiendo las operaciones, separando espacialmente los conflictos, identificando claramente los puntos en que estos pueden producirse e, incluso, imposibilitando los movimientos indeseables.

En todas las intersecciones urbanas, se debe estudiar la ubicación de pasos de peatones, señalizados y acondicionados para minusválidos.

Se tratará de sustituir, en lo posible, cruces de trayectorias por incorporaciones con ángulos reducidos. No obstante, cuando las trayectorias de los vehículos deban obligatoriamente cruzarse, el ángulo será preferentemente recto o lo más próximo a éste, con objeto de reducir la longitud del cruce.

La disposición de la intersección, así como su acondicionamiento, debe garantizar la visibilidad de parada en todos los ramales de acceso.

Se prestará especial atención al diseño de las intersecciones que marquen el cambio entre regímenes de circulación o entre MODOS entornos diferentes (urbano-rural, baja-alta densidad, etc). En su diseño se procurará poner de manifiesto su condición de "puerta" y las condiciones de circulación que regirán a partir de su travesía (velocidad, relación vehículos-peatones, etc).

La velocidad de la circulación en intersecciones vendrá determinada por su propia geometría y se acompañará de una señalización adecuada. Asimismo, se ajustarán las medidas de las calzadas de circulación a la anchura realmente utilizada por los vehículos, evitando espacios muertos, que encarecen la obra, alargan los recorridos peatonales y pueden ser utilizados como áreas de estacionamiento.

La mayor complejidad que implica su previsión puede hacer conveniente prohibir los giros a la izquierda en algunas intersecciones de un itinerario y concentrarlos en otras, especialmente diseñadas para ello.

Los ramales que pierdan la prioridad en cualquier tipo de intersección deberán disponer de una plataforma lo más horizontal posible, contigua a la línea de entrada en la intersección, como área de espera para atravesarla.

La longitud de esta plataforma de espera será función de las colas previsibles según el adecuado estudio previo.

En intersecciones urbanas y suburbanas del viario principal, se prestará especial atención a la señalización informativa sobre destinos, por lo que una buena preseñalización resulta imprescindible.

Todas las intersecciones contarán con el drenaje adecuado, tanto en superficie, como subterráneo, para evitar la formación de charcos y bolsas de agua.

**INTERSECCIONES CONVENCIONALES A NIVEL****Artículo 56. DEFINICIÓN Y TIPOS**

Se denominan Intersecciones convencionales, las que solucionan a nivel el encuentro o cruce de vías sin regulación semafórica o circulación circular.

Se distinguen los siguientes tipos:

- Según se regulen mediante señalización específica o por la norma general de prioridad a la derecha:
  - Señalizadas
  - No señalizadas.
- Según dispongan o no de isletas que encaucen los movimientos de los vehículos:
  - Canalizadas
  - Sin canalizar
- Según su forma y número de ramales:
  - Intersecciones en "T", con tres ramales y ángulo mínimo entre dos superior a 60°.
  - Intersecciones en "Y", con tres ramales, cuando alguno de los ángulos sea inferior a 60°.
  - Intersecciones en "cruz", con cuatro ramales y ángulos superiores a 60°.
  - Intersecciones en "X", con cuatro ramales, cuando alguno de los ángulos sea inferior a 60°.

**Artículo 57. ESPECIFICACIONES**

Para el diseño de intersecciones convencionales a nivel, en todo lo que no se contemple en esta Instrucción, se atenderá a las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones", del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, actualmente Ministerio de Fomento.

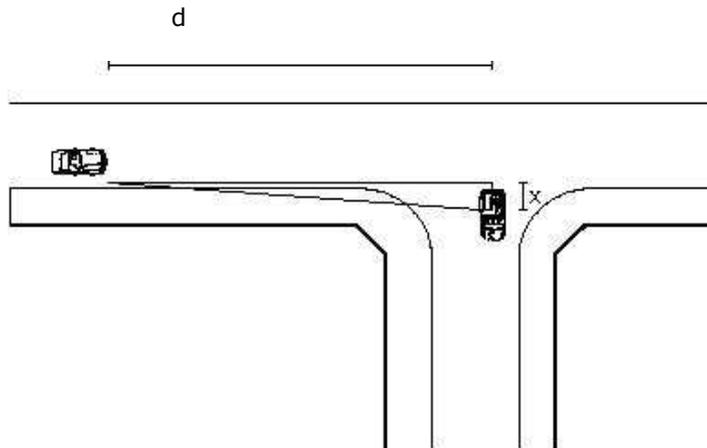
**1. Radio de giro**

Los radios de giro, según rango de vías (suelo urbano y urbanizable): serán los establecidos anteriormente.

En áreas rurales (suelos no urbanizables y urbanizables sin desarrollar), el radio mínimo en todas las intersecciones será de 15 metros, salvo en aquellos casos en que las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones", del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, establezcan otro mayor.

**2. Visibilidad**

En todas las aproximaciones a cualquier intersección, deberá asegurarse la visibilidad de parada, en función de la velocidad de referencia o proyecto de cada vía.



DISTANCIA DE VISIBILIDAD

CUADRO DISTANCIAS MÍNIMAS DE VISIBILIDAD DE PARADA EN INTERSECCIONES				
Velocidad Km/h	20	30	40	50
Distancia mínima de visibilidad de parada (m)	15	20	32	50

En áreas rurales, se garantizará a los conductores que se aproximen por la vía sin prioridad un triángulo de visibilidad libre de obstáculos, desde una distancia de 9 metros antes de la línea de STOP o "Ceda el Paso", hasta dos puntos en la vía principal, situados a la distancia de parada de la intersección. En puntos con fuertes restricciones de espacio, podrá reducirse la distancia sobre la vía con pérdida de prioridad (x) hasta 4,5 metros. En vías urbanas, la citada distancia podrá reducirse hasta un mínimo de 2,5 metros.

### 3. Diseño de isletas

En todas las intersecciones en que puedan utilizarse como refugio de peatones, las isletas se construirán con una anchura mínima de 1,80 metros y se dotarán de bordillos elevados de protección o barrera.

### 4. Capacidad

Para el cálculo de la capacidad en intersecciones convencionales a nivel se utilizarán las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones", del Ministerio de Obras Públicas, el "Manual de Capacidad en Carreteras", del Transpor Research Board editado en España por la AIPCR o cualquier otro procedimiento o manual, siempre que se cite explícitamente y sea de reconocida solvencia.

### Artículo 58. ÁMBITO DE APLICACIÓN

En áreas rurales, no se recomienda la utilización de intersecciones a nivel sin señalizar en ninguna situación. En áreas urbanas, sólo se permitirán intersecciones sin señalizar entre vías locales de acceso.

En áreas urbanas, no se recomienda, en general, el empleo de Isletas canalizadoras en intersecciones, salvo cuando su objetivo sea proteger el paso de peatones o constituyan la prolongación de las medianas o bulevares de las vías confluentes.

En áreas urbanas, se recomiendan intersecciones en "T" o en "cruz", por su mejor adaptación a la trama urbana y mayor facilidad de travesía. En el caso de intersecciones con "stop", éstas se diseñarán preferentemente en ángulo recto y nunca con ángulos inferiores a 60°.

En el encuentro de vías locales de acceso con vías de rango urbano, puede ser conveniente suprimir la travesía de la vía principal por la local, permitiendo sólo la incorporación, con giro a la derecha, del tráfico local. En ese caso, la transformación de una intersección de cuatro ramales en dos de tres, separadas por una cierta distancia, puede resultar una solución más clara y segura.

Se recomienda la señalización de "Ceda el Paso" o "Stop" sobre vías locales de acceso en su intersección con vías locales colectoras.

En intersecciones entre vías locales de acceso, se recomienda la colocación de señalización de "Stop" en todos los ramales de acceso. Esta señalización obliga a detenerse a todos los vehículos, que luego cruzan la intersección por orden de llegada a la línea de "Stop", lo que las constituye en verdaderos reductores de velocidad.

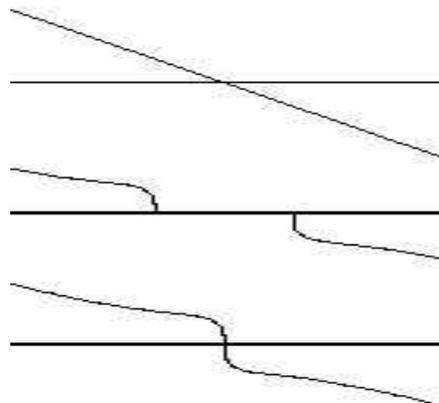
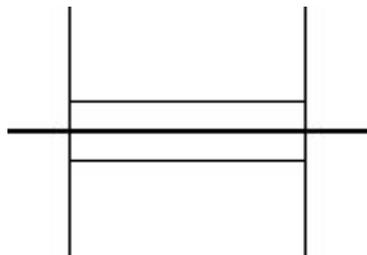


Figura ORTOGONALIZACIÓN DE RAMALES CONFLUENTES



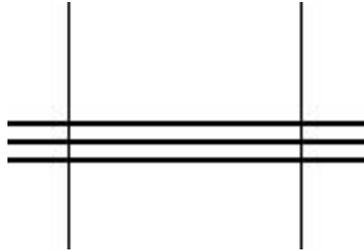


Figura REDUCCIÓN DEL NÚMERO DE PUNTOS DE CONFLICTO

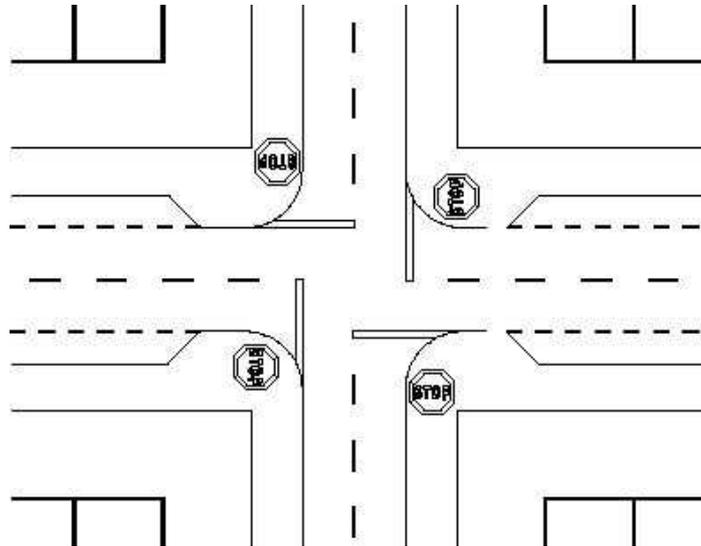


Figura INTERSECCIÓN REGULADA MEDIANTE CUATRO STOPS

**INTERSECCIONES GIRATORIAS O GLORIETAS****Artículo 59. DEFINICIÓN Y TIPOS**

A los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por intersección giratoria o glorieta a toda intersección que se basa en la circulación de todos los vehículos por una calzada anular, en la que confluyen las diferentes vías, que discurre en torno a un islote central y que funciona con prioridad a los vehículos que circulan por la calzada anular.

Por sus especiales funciones y características en relación a la glorieta convencional, se distinguen los siguientes tipos específicos:

- Miniglorietas: glorietas con islote central de pequeño diámetro, normalmente inferior a cuatro (4) metros y, en general, montable para permitir el paso de vehículos pesados.
- Glorietas dobles: conjuntos de dos glorietas completas, de similares dimensiones, que se sitúan contiguas, unidas por un tramo recto de vía.
- Intersecciones anulares: un tipo de intersección giratoria en las que existe una circulación doble, en los dos sentidos, a lo largo de la calzada anular y, generalmente, dispone de miniglorietas de tres ramales frente a las vías que confluyen en ella.
- Glorietas partidas: en las que la vía principal de la intersección atraviesa el islote central. No son propiamente intersecciones giratorias, puesto que en ellas gran parte del tráfico no circula por la calzada anular, sino que la atraviesa, y los vehículos que circulan por ella deben ceder paso a la corriente principal.

**Artículo 60. ESPECIFICACIONES**

Para el diseño de intersecciones giratorias o glorietas, en todo lo que no se contemple en esta Ordenanza, se atenderá a lo dispuesto en "Diseño de glorietas en carreteras suburbanas" en Hoz, Carlos de la Pozueta.

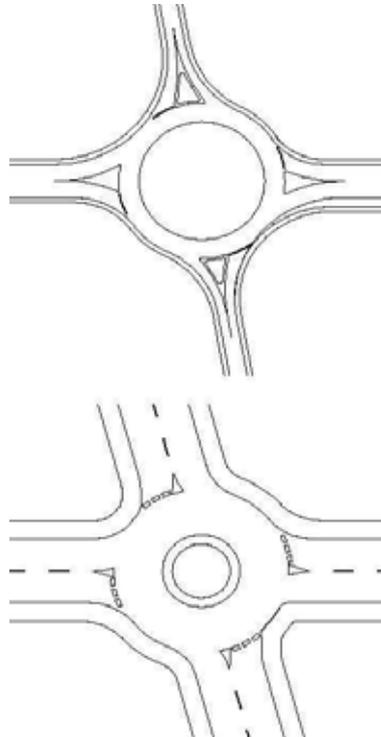


Figura GLORIETAS URBANAS: NORMAL Y MINIGLORIETA (Fuente: Hoz, Carlos de la Pozueta, Julio, 1995)

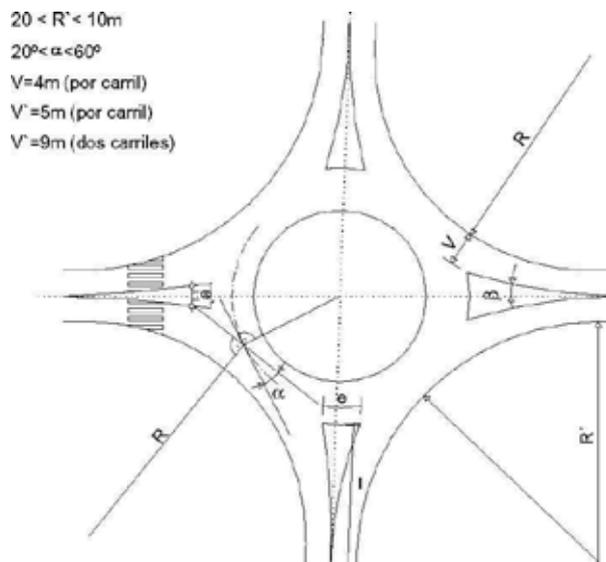


Figura GEOMETRÍA DE UNA GLORIETA. (Fuente: Hoz, Carlos de la Pozueta, Julio, 1995)  
 $e > 12m$   $e' > 12m$   $5 < \beta < 10^\circ$   $l > 10m$   $15 < R < 25$

### **1. Islote central**

Se recomiendan islotes centrales de forma circular o elipsoidal, con excentricidad entre 3/4 y 1, de diámetros comprendidos entre los 15 y los 30 metros.

En caso de disponerse bordillos en torno a la calzada anular, se recomienda que sean de tipo montable y se sitúen, al menos, a un metro de la línea blanca de delimitación de dicha calzada.

Para miniglorietas, se recomiendan diámetros del islote central en torno a los cuatro (4) metros. El islote debe construirse abombado, con materiales diferentes a los del resto de la calzada y no debe llevar bordillos, señales, ni ningún tipo de obstáculo físico.

### **2. Anchura de la calzada anular**

En general, el número de carriles de la calzada anular no deberá superar a los de la entrada más amplia. La anchura de los carriles deberá incorporar los sobrecanchos correspondientes a su radio de giro. A título indicativo pueden establecerse un mínimo de cinco (5) metros de anchura, para calzadas anulares de un solo carril y radios de islote medios (8-20 m), y ocho-nueve (8-9) metros para calzadas de dos carriles.

En miniglorietas, la anchura recomendable de la calzada anular es de cinco (5) a ocho (8) metros.

### **3. Peralte**

En la calzada anular, se recomiendan peraltes hacia el exterior, de hasta un 3% de pendiente, que permitan recoger las aguas de lluvia en el perímetro exterior y hagan más visible la glorieta.

### **4. Ángulos de las vías y los ramales de entrada**

A efectos de mejorar su percepción, se recomienda que todos los ejes de las vías confluyentes en una glorieta pasen por el centro del islote central.

La prolongación de los ejes de los carriles de entrada a una glorieta debe, obligatoriamente, cortar a la circunferencia exterior del islote central, a efectos de que los conductores se vean obligados a cambiar la trayectoria de entrada, con la consiguiente reducción de velocidad (deben evitarse entradas tangenciales, que animan a mantener e incluso aumentar la velocidad).

Se recomienda que los ejes de los carriles de entrada a la glorieta formen un ángulo entre 20° y 60° con la tangente a la calzada circular en el punto en que la cruzan, para evitar velocidades excesivas de entrada o ángulos próximos al normal con los vehículos que circulan por el anillo.

### **5. Capacidad**

La capacidad de las glorietas no depende exclusivamente de su geometría, sino, también, de la proporción de tráfico en cada entrada (tráfico de entrada, de salida y el denominado tráfico molesto) y debe calcularse para cada uno de los ramales de acceso.

Para el cálculo de la capacidad de cada entrada, el proyectista podrá utilizar cualquiera de los procedimientos contrastados disponibles.

Entre ellos, puede utilizarse, para el caso de entrada y calzada anular de un único carril, la fórmula del CETUR, 1989.

$$Q_e = 1.500 \cdot 5/6 (Q_c + 0,2Q_s)$$

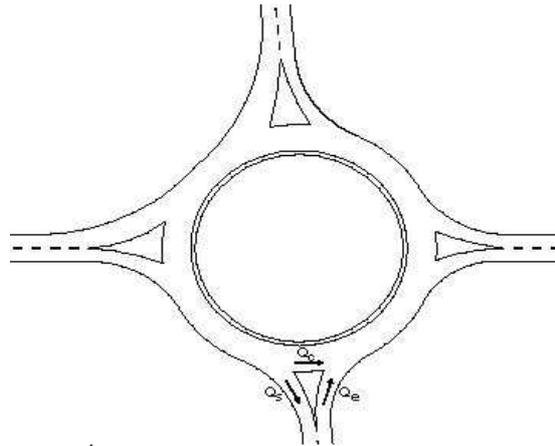


Figura INTENSIDADES DE TRÁFICO QUE DEFINEN LA CAPACIDAD DE UNA ENTRADA (Fuente: Hoz, Carlos de la Pozueta, Julio, 1995)

Donde:  $Q_e$  es la capacidad de una entrada en vehículos/hora  $Q_c$  es el tráfico que circula por la calzada anular enfrente de la entrada (tráfico molesto), en vehículos/hora  $Q_s$  es el tráfico que sale por el mismo brazo, en vehículos/hora.

Para el caso de glorietas que no cumplan las especificaciones de un solo carril en la entrada y en el anillo, deben realizarse las siguientes correcciones:

- En glorietas de diámetro amplio (más de 30 metros), una anchura de la calzada anular de 8 metros permite la doble circulación. En esos casos, debe utilizarse un tráfico molesto del 70% del estimado, es decir, multiplicarlo por 0,7.
- En glorietas urbanas de pequeño diámetro (1030 metros), se considera que una anchura media de la calzada anular de 8 metros no permite la doble circulación, pero si las entradas en doble circulación con salida inmediata a la derecha. En estos casos, el tráfico molesto estimado debe multiplicarse por 0,9.
- En entradas con dos carriles, la capacidad debe considerarse un 40% mayor, por lo que el resultado de la fórmula debe multiplicarse por 1.4

Mediante este primer cálculo puede estimarse los parámetros globales de la glorieta (nº de carriles, diámetro mínimo, etc). Para la definición geométrica precisa de la misma, así como para el cálculo de la longitud de colas, deberán utilizarse alguno de los métodos explicados en "Diseño de glorietas en carreteras suburbanas", Hoz, Carlos de la; Pozueta.

El cálculo de la capacidad de las entradas a glorietas, y particularmente el de la longitud de colas previsible, es especialmente importante en aquellas en las que confluyen las rampas de salida de autovías (normalmente, del tipo desniveladas o dobles), cuyo funcionamiento pudiera verse afectado por la prolongación de las filas de vehículos en espera de entrada a la glorieta.

En esos casos, debe asegurarse, mediante una adecuada longitud de la rampa de conexión de la autovía a la glorieta, que las colas de la glorieta no alcanzarán el tronco principal de la autovía.

## **6. Visibilidad**

La reducción de la velocidad que consiguen las glorietas en la circulación se produce, en gran medida, por la percepción que tienen los conductores de la existencia de un obstáculo en su camino (el islote central de la glorieta), que les obliga a frenar, para desviar su trayectoria y rodearlo. Es decir, las glorietas, en tanto que reductores de la velocidad, actúan básicamente por la percepción visual del obstáculo que suponen al tráfico.

De ahí, la importancia que tiene en las glorietas una buena visibilidad en sus accesos.

### **Artículo 61. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Las glorietas, con la pérdida de prioridad que imponen a todas las vías que en ellas confluyen, son intersecciones muy adecuadas para marcar cambios en el régimen de circulación. En particular resultan muy útiles:

- Para realizar la transición del régimen de circulación continuo de campo abierto, al régimen urbano.
- Para conformar el punto de entrada a un núcleo urbano o a un área, sea ésta residencial, industrial o comercial.
- Como reductores de velocidad, en general.
- Funcionan adecuadamente con muy diversas configuraciones (3, 4, 5 o más ramales), ángulos de entrada (resuelven ángulos de encuentro de todo tipo) y localizaciones (a nivel, elevadas, etc).
- Las glorietas experimentan problemas de funcionamiento y, en particular, de seguridad, con una presencia significativa de peatones, cuyos recorridos penalizan. Asimismo, se les considera peligrosas para los ciclistas. Por ello, los pasos de peatones y ciclistas por las glorietas deben estudiarse con especial atención.
- No se adaptan bien al régimen del tráfico semaforizado, es decir a la llegada de "emboladas" de vehículos.
- Resultan de muy difícil compatibilidad con las plataformas reservadas al transporte público o con los carriles de funcionamiento reversible.

Las glorietas dobles son de utilidad para resolver las intersecciones en secciones constreñidas, particularmente, cuando van en desmonte o elevadas.

Las intersecciones anulares, aunque exigen complejos sistemas de prioridad, se han mostrado eficaces en intersecciones con fuertes intensidades de circulación, aumentando la capacidad de las glorietas previamente existentes.

**INTERSECCIONES Y PASOS DE PEATONES****Artículo 62. DEFINICIÓN Y TIPOS.**

Se entienden por intersecciones y pasos de peatones los acondicionamientos específicos que facilitan el cruce de calzadas de circulación rodada por los peatones, en condiciones de seguridad. Pueden localizarse en un punto de un tramo de vía o integrarse en una intersección de dos o más vías.

Se distinguen los siguientes tipos:

- Cebra, que conceden prioridad permanente a los peatones que lo utilizan.
- A distinto nivel, que realizan a desnivel, deprimido o elevado, el cruce de la calzada.
- Integrados en reductores de velocidad, sobre badenes o elevaciones de calzada.

**Artículo 63. CRITERIOS GENERALES DE LOCALIZACIÓN.**

Potencialmente, pueden producirse cruces de la calzada por peatones en todos los puntos en que sus desplazamientos se ven interrumpidos por calzadas de circulación rodada, pero se concentran fundamentalmente en algunos puntos de la red viaria. Los Proyectos de Urbanización deberán estudiar la conveniencia de formalizar pasos de peatones, al menos, en los siguientes puntos:

- En los puntos en que una calzada interrumpe la continuidad lineal de las aceras o itinerarios peatonales (calles peatonales, sendas).
- En las proximidades de edificios generadores de tráfico peatonal intenso (escuelas, hospitales, centros administrativos, centros de empleo, etc).
- En puntos de elevada accidentabilidad peatonal.

En relación a la intensidad de tráfico, se recomienda formalizar pasos de peatones:

- En vías con intensidades horarias de tráfico automóvil superior a 300 vehículos y de cruce peatonal superiores a 300 personas, en una distancia de 100 m en torno al punto de cruce.
- En vías con intensidades superiores a los 1.000 vehículos hora, con intensidades peatonales de 100 personas por hora.
- En la medida de lo posible, los pasos de peatones deben integrarse en las intersecciones viarias.
- En áreas centrales y comerciales, se recomienda no separar los pasos de peatones formalizados más de 75 m.
- Si el paso no coincide con una intersección viaria, debe localizarse en puntos que sean bien visibles para los conductores y, en los de frecuentación nocturna, deben iluminarse. Fuera de los ámbitos urbanos, una buena visibilidad es condición indispensable para localizar pasos de peatones.
- Se debe procurar situar los pasos de peatones en la prolongación del recorrido natural de los peatones, ya que, a menos que resulte obvio al peatón, que utilizarlo es más fácil que cruzar siguiendo su itinerario natural, no le usará.

**Artículo 64. CRITERIOS GENERALES PARA LA ELECCIÓN DEL TIPO DE PASO DE PEATONES.**

En la elección del tipo de paso de peatones a utilizar en una situación concreta deben considerarse:

- Las intensidades de vehículos y peatones.
- El rango jerárquico de la vía y la importancia del itinerario peatonal.
- El carácter del área y los objetivos ambientales.

En general se recomienda:

- Resolver mediante pasos cebra las situaciones con tráfico vehicular bajo e intensidades peatonales bajas o medias y no hacerlo en casos de intensidades peatonales altas, ya que penalizan excesivamente al tráfico rodado
- Resolver con pasos a distinto nivel la travesía de autovías urbanas, con intensidades peatonales medias o, incluso, bajas.
- Utilizar pasos sobre reductores de velocidad en calles y recintos con templado de tráfico.

## **Artículo 65. PASOS CEBRA.**

### **1. Definición**

Se denominan pasos cebra, a aquellos cuyo pavimento está marcado por una serie de líneas blancas de gran anchura, paralelas al eje de la vía, que implican prioridad permanente a los peatones que los utilizan.

### **2. Especificaciones**

#### 2.1. Anchura

La anchura de los pasos, tanto cebra como semaforizados, se calculará de forma expresa en función de la intensidad peatonal existente o prevista, para lo que se utilizará alguno de los métodos habitualmente aceptados. En cualquier caso, se establece una anchura mínima de 4 metros para cualquier paso:

#### 2.2. Longitud

A partir de 12 metros de longitud se recomienda la creación de isletas o medianas refugio en los pasos de peatones, considerándose obligatorio a partir de los 14 metros. Los refugios para el cruce de peatones tendrán una anchura mínima de 1,2 metros y recomendable de 2.

#### 2.3. Señalización

La señalización de los pasos cebra incluirá:

Bandas blancas paralelas al eje del vial, de anchura y separación de 50 cm.

Señal previa P20, "Peligro paso para peatones", en áreas rurales y suburbanas o en puntos de mala visibilidad.

### **3. Campo de utilización**

Se utilizarán en puntos con intensidades peatonales medias o bajas, combinadas con volúmenes de vehículos medios.

**Artículo 66. PASOS DE PEATONES A DISTINTO NIVEL****1. Definición y tipos**

Son de este tipo los pasos que crean una plataforma situada a un nivel distinto del de la calzada para el tránsito de los peatones.

Hay dos tipos básicos: elevados o pasarelas y subterráneos.

**2. Especificaciones****2.1. Anchura**

Se establecen las siguientes anchuras mínimas:

CUADRO ANCHURAS MÍNIMAS DE PASOS DE PEATONES A DISTINTO NIVEL		
Tipo de paso	Mínima recomendada (m)	Mínima absoluta (m)
Elevado	2,5	1,8
Subterráneo	4	3

En el caso de los subterráneos, para la fijación de la anchura se tendrá en cuenta, no sólo la frecuentación prevista, sino también la consecución de una buena visibilidad desde las entradas.

**2.2. Gálibo**

En pasos subterráneos se recomienda garantizar una altura libre de 3 metros. En cualquier caso se respetará un galibo libre mínimo de 2,5 metros, pudiendo reducirse a 2,3, en longitudes inferiores a 10 metros.

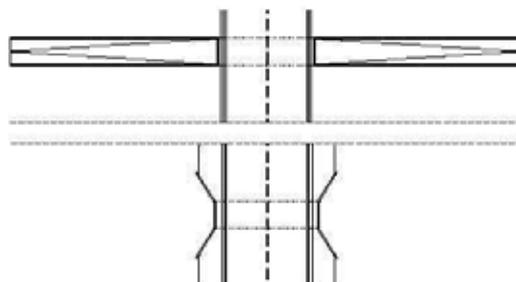


Figura PASO INFERIOR PARA PEATONES. DISPOSICIONES RECOMENDADAS EN PLANTA.

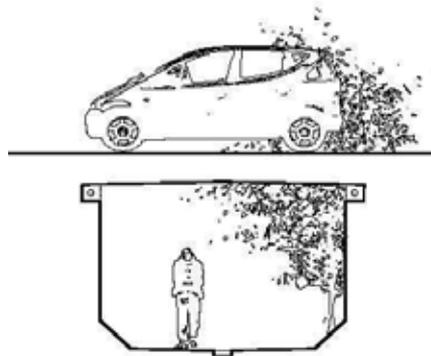


Figura PASO INFERIOR PARA PEATONES. DISEÑO DE SECCIÓN.

### 2.3. Rampas y escaleras.

Los pasos de peatones a distinto nivel se resolverán siempre en rampa y escalera opcionales.

En casos excepcionales, cuando sólo exista un posible punto de acceso, se resolverán en rampa.

Se establece una pendiente máxima del 5 por 100, admitiéndose un 6% para distancias inferiores a 30m.

### 2.4. Protecciones.

Las rampas y escaleras deberán dotarse de pasamanos, barandillas y antepechos y serán de directriz recta o ligeramente curva.

### 2.5. Visibilidad e iluminación.

Los pasos subterráneos serán lo más cortos posible, de directriz recta y sin recodos.

Cualquiera de sus embocaduras deberá divisarse desde la opuesta, por el interior del túnel. Se recomienda que el conjunto del paso subterráneo sea visible desde las aceras que conecta, por lo que sus accesos deben disponerse en línea con los itinerarios naturales de los peatones.

### 2.6. Materiales.

Los revestimientos serán de alta calidad y antipintadas, evitando las grandes superficies monocromas.

## **Artículo 67. CAMPO DE UTILIZACIÓN.**

En general, los pasos a distinto nivel constituyen el grupo más costoso de pasos de peatones, tanto en términos económicos, como en cuanto al gasto energético a que

obligan a los peatones y pueden suponer una barrera psicológica para su uso, por lo que su utilización se restringirá a los casos en que sean totalmente imprescindibles.

De los dos tipos básicos, los pasos elevados o pasarelas tienen la ventaja de sus menores costos de construcción y mantenimiento y de su facilidad de vigilancia. Sin embargo, en general, son de dudoso efecto estético, exponen más a sus usuarios a las inclemencias climáticas y obligan a un mayor gasto energético, al exigir mayor desnivel que los subterráneos.

Sin embargo, son los únicos pasos de peatones compatibles con flujos de vehículos ininterrumpidos, con los que consiguen las mejores prestaciones en capacidad y seguridad.

Por todo ello, se recomienda la implantación de pasos de peatones a distinto nivel en:

- En vías de la red principal, a partir de intensidades de tráfico superiores a los 20.000 vehículos de IMD y 150 peatones por hora.
- Allí donde no existen otras alternativas o cuando las condiciones topográficas facilitan su construcción.

**TEMPLADO DE TRÁFICO****Artículo 68. DEFINICIÓN**

Se entiende por templado de tráfico el conjunto de medidas encaminadas a reducir la intensidad y velocidad de los vehículos hasta hacerlos plenamente compatibles con las actividades que se desarrollan en el viario sobre el que se aplica.

La utilización de medidas de templado de tráfico tiene por objeto la mejora de la calidad de vida de las áreas residenciales, al reducir sustancialmente el número de accidentes, mejorar las condiciones ambientales del entorno y facilitar el uso en condiciones de seguridad de los espacios públicos.

**Artículo 69. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

En los planes y proyectos de viario local de acceso y en el de prioridad peatonal deberán explicitarse las medidas de templado previstas para garantizar las condiciones requeridas de tráfico y su localización precisa.

Se recomienda su utilización en todo el viario local.

Excepcionalmente, podrán aplicarse en el viario principal, para resolver conflictos especiales, previa justificación expresa.

La aplicación de técnicas y medidas de templado de tráfico puede realizarse:

En los proyectos de nuevas vías, utilizándolas como recursos de diseño para adecuar el viario a sus funciones previstas.

Sobre vías existentes, en las que se pretenda modificar las características del tráfico presente, para compatibilizarlo con otras funciones de la vía.

**Artículo 70. RECOMENDACIONES GENERALES SOBRE SU UTILIZACIÓN****3.1. La consideración del templado en el proyecto**

Existe una gran variedad de medidas para adecuar el tráfico a las condiciones del entorno. En general, las que suelen considerarse propiamente de templado de tráfico consisten en actuaciones sobre el trazado (cambios de alineación), la sección transversal (estrechamientos, introducción de isletas) el perfil longitudinal (badenes, elevaciones de la calzada), las intersecciones (obstáculos que impiden ciertos movimientos), la anchura de calzada y carriles, la pavimentación (cambios de materiales, color), la incorporación de hitos, masas vegetales, etc, que disminuyan las perspectivas lineales de los viales, etc.

No obstante, la forma más eficaz de garantizar que en un área o elemento viario no se superarán determinados umbrales de intensidad o velocidad de circulación, es introducir estos como objetivos funcionales en el proyecto. De esta forma, desde su concepción, la propia composición y organización de la red, la jerarquización de sus elementos, la localización y distancia entre intersecciones y conexiones con la red principal, la disposición y longitud de los tramos, la utilización de fondos de saco o de calles cerradas al tráfico, etc, pueden convertirse en verdaderos instrumentos del templado de tráfico.

De la misma manera, la ordenación del tráfico en un área, el establecimiento de los sentidos de circulación, la regulación de preferencias de paso y puntos de acceso, etc, pueden constituirse, también, en métodos eficaces de templado de tráfico.

Es importante romper física o visualmente el efecto pantalla o monotonía en el trazado de una calle, mediante obstáculos que diferencien el carácter de los distintos tramos de la misma. Esto se puede conseguir de diferentes formas: reordenando el aparcamiento en línea y disponiéndolo en batería, mediante cambios en el pavimento, iluminación, isletas, mobiliario o plantaciones.

### 3.2. Recomendaciones generales de elección y utilización

Debe tenerse en cuenta que el efecto individual de una medida de templado sobre la velocidad de los vehículos se mantiene durante un limitado tramo de calle, por lo que éstas deben sucederse a un cierto ritmo si se pretende limitar eficazmente la velocidad a lo largo de un itinerario o área.

En el interior de los recintos, se mantendrán las siguientes distancias máximas entre dos medidas de templado consecutivas:

CUADRO DISTANCIA MÁXIMA ENTRE REDUCTORES DE VELOCIDAD EN RECINTOS DE TEMPLADO DE TRÁFICO	
Velocidad de referencia (Km/h)	Distancia (m)
30	100
20	30

Como criterio general, se recomienda la utilización combinada de diversas medidas, articuladas en una concepción de conjunto, que permita elegir la más adecuada a cada localización y aproveche el efecto de su utilización conjunta. En estos casos, debe cuidarse especialmente la armonía del conjunto de los elementos de la vía (pavimentación, vegetación, alumbrado, etc).

Las medidas de templado de tráfico no deben aparecer repentina o inesperadamente ante los conductores. Deben percibirse con la adecuada antelación, contar con una buena visibilidad e ir precedidas de la correspondiente señalización.

Se resaltarán las entradas a calles o recintos de velocidad 30 km/h mediante la utilización de medidas específicas, que actúen como puerta y aviso del cambio de régimen de circulación.

Para conseguir una buena adecuación del régimen de conducción a las condiciones del entorno, es conveniente que éstas sean plenamente perceptibles. De ahí que sea conveniente reforzar la visibilidad de todos aquellos elementos que caracterizan el ambiente atravesado: intersecciones, puntos de generación de tráfico, accesos, etc.

En calles con presencia de líneas regulares de transporte público, o con una apreciable circulación ciclista, debe estudiarse cuidadosamente la utilización de ciertas técnicas de templado de tráfico, por las incomodidades y peligros que les

puede acarrear. En esos casos, debe considerarse la utilización de diseño especiales que eviten los efectos negativos sobre autobuses o bicicletas.

Las medidas de templado de tráfico deben, en cualquier caso, respetar las funciones y elementos de la vía, tales como los pasos de peatones, las paradas de autobús, el drenaje, los accesos a edificios y parcelas, etc, y garantizar el acceso fácil de los servicios de emergencia.

Al proyectar medidas de templado de tráfico debe tenerse en cuenta que, en algunos casos, llevan aparejada una reducción en la disponibilidad de plazas de estacionamiento en superficie. Su implantación, por tanto, en áreas donde exista déficit de estacionamiento deberá estudiarse detalladamente o completarse con medidas complementarias al respecto. Además se debe garantizar el acceso fácil de los vehículos de emergencia. En este sentido deberán respetarse las condiciones requeridas para el acceso y maniobrabilidad de los vehículos del Cuerpo de Bomberos.

Al seleccionar las medidas de templado de tráfico más adecuadas a cada situación, debe valorarse el aumento del ruido de circulación que algunas de ellas pueden provocar. Dado que este en general aumenta con los cambios en la velocidad y régimen de circulación, se recomienda garantizar en lo posible la uniformidad de estos. También deben estudiarse los posibles efectos sobre la emisión de ruido de la utilización de algunos tipos de pavimentos (adoquinados) y de los cambios en el perfil longitudinal de la calle (badenes).

En general, las medidas de templado de tráfico implican la introducción en la vía pública de elementos físicos, algunos especialmente conspicuos, por lo que, en todo proyecto que las incluya, debe considerarse su posible efecto sobre la estética de la calle.

#### **Artículo 71. TIPOS DE MEDIDAS**

Se han ensayado una gran variedad de medidas para el templado del tráfico. Sin perjuicio de otras que pudieran proponerse, que precisaran una justificación de la experiencia existente sobre ellas, se recogen a continuación las que la presente Instrucción acepta por considerarse consagradas en la experiencia española e internacional:

- Badenes y elevaciones de la calzada
- Estrechamientos
- Cambios de alineación
- Franjas transversales de alerta
- Obstáculos en intersecciones
- Puertas
- Cambios en el pavimento
- Introducción de vegetación

El diseño de los tramos viarios objeto de un cambio de alineación deberá contemplar que tanto los obstáculos laterales como centrales sean montables, de forma que se garanticen las condiciones de acceso a los edificios. Ello no sería necesario en el caso de facilitar dicho acceso mediante otros tramos viarios anexos a la edificación.

**Artículo 72. BADENES Y ELEVACIONES DE LA CALZADA.****1. Definición.**

Consisten en elevaciones puntuales de la calzada, que animan a mantener velocidades reducidas a los conductores, si quieren evitar la incomodidad del escalón que suponen o, incluso, el daño que pueden causar en el automóvil.

**2. Tipos.**

En función de su longitud y función específica pueden distinguirse:

- Badenes, caracterizados por extenderse a todo lo ancho de la calle y por su pequeña longitud, en general, inferior a 5 metros.
- Almohadas, caracterizados por no afectar a todo lo ancho de la calzada.
- Otras elevaciones de calzada, que se aplican por ejemplo, al conjunto de una intersección, un tramo de calle, un paso de peatones, etc, creando un plataforma elevada, que puede coincidir o no con la cota de las aceras.

**3. Especificaciones.****3.1. Badenes de sección trapezoidal.**

Se recomiendan los siguientes parámetros:

- Pendiente de la rampa:
  - 4% para una velocidad de 50 km/h
  - 10% para una velocidad de 30 km/h
  - 14% para una velocidad de 20 km/h
- Elevación: de 75 a 100 mm.
- Longitud: 4-5m.
- Anchura: la de la calzada.

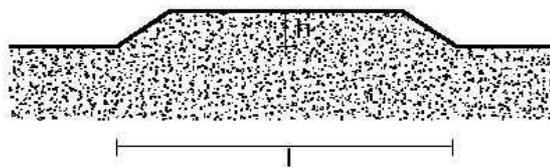


Figura DIMENSIONES BADÉN TRAPEZOIDAL

**3.2. Badenes y almohadas de sección circular.**

- Dimensiones de la sección:

CUADRO 6 – 5.3.2. DIMENSIONES DE BADENES Y LAMOHADAS DE SECCIÓN CIRCULAR			
Velocidad de referencia (km/h)	Cuerda "d" (m)	Radio "r" (m)	Altura "h" (m)
50	9,5	120	9,5
30	5,0	25	12,5
20	3,0	11	10,5

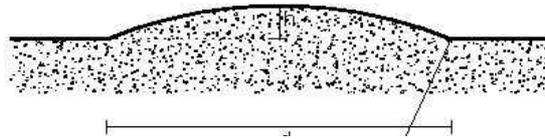


Figura DIMENSIONES DE BADÉN CIRCULAR

- Anchura: la de la calzada en badenes y de 1,8 a 2,0 metros, incluidas las rampas transversales, en almohadas para que, sin afectar a la circulación de autobuses, obstaculice la de los vehículos convencionales.

### 3.3.- Otras elevaciones de la calzada

En el resto de las elevaciones de la calzada, se recomienda utilizar las pendientes y elevaciones establecidas para los badenes de sección trapezoidal. En este tipo de elevaciones, la rampa de bajada, puede hacerse más tendida.

En cuanto a su longitud, ésta se adaptará a la función específica de la elevación. En cualquier caso, dado que su eficacia deriva del cambio de alineación vertical, se procurará no prolongarla innecesariamente, lo que podría animar al aumento de velocidad.

Las elevaciones de calzada pueden ser más eficaces cuando se acompañan de cambios en la pavimentación, adecuándola a las funciones de la plataforma.

## 4. Campo de utilización

Se considera una de las medidas más eficaces y cuenta con una amplia experiencia.

Pueden utilizarse para cualquier anchura de calles, en sentido único o doble circulación y velocidades de 50 Km/h o menores.

Las aplicaciones de cada tipo serán las siguientes:

Se utilizarán badenes de sección trapezoidal y otras elevaciones de calzada para marcar la entrada a un área o calle de velocidad reducida, proteger un paso de peatones, una intersección o un tramo de calle con especial afluencia peatonal.

Las almohadas son indicadas para calles con rutas de autobuses o tráfico de ciclistas, vehículos a los que la travesía de un badén resulta especialmente molesta.

En el resto de casos se utilizarán badenes de sección circular.

Debido a sus efectos sonoros no son indicados en áreas especialmente sensibles al ruido, excepto en casos en que se garantice su inocuidad al respecto, por el empleo de materiales o medidas especiales.

Estas medidas deben ir siempre acompañados de señalización horizontal y vertical.

**Artículo 73. ESTRECHAMIENTOS DE LA CALZADA.****1. Definición.**

Consisten en reducciones puntuales de la anchura de la calzada, con objeto de reducir simultáneamente la velocidad e intensidad del tráfico que circula por ella.

**2. Tipos.**

Se consideran dos tipos principales:

- Reducción de una calle de doble sentido a un carril único, imposibilitando con ello el paso simultáneo de dos vehículos y obligando, por tanto, a la cesión del paso por uno de ellos, lo que implica una reducción sensible de la velocidad.

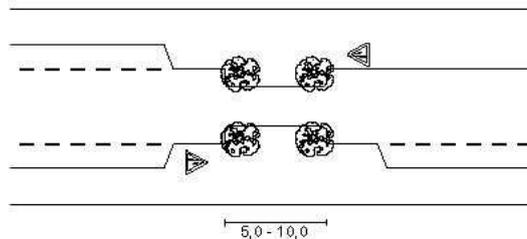


Figura ESTRECHAMIENTO CON REDUCCIÓN A UN SOLO CARRIL

- Reducción de la anchura de los carriles de una calzada, mediante bordillos, medianas, isletas, bolardos, etc.

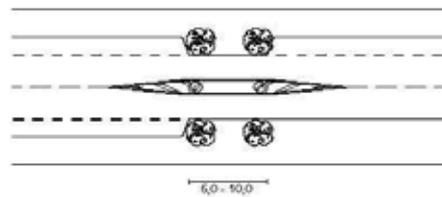


Figura ESTRECHAMIENTO MEDIANTE ISLETA CENTRAL

**3. Especificaciones.****3.1. Anchura:**

CUADRO 6 – 6.3.1. ANCHURAS REDUCIDAS RECOMENDADAS		
Tipo de vía	Objetivo	Anchura total (m)
De doble sentido	Paso de un solo sentido	3,25
	Paso lento de dos vehículos	4
Un sentido o dos con mediana	Paso lento de dos vehículos	2,5 – 2,75 por carril

**3.2. Longitud:**

Se recomienda una longitud para el estrechamiento entre 5 y 10 metros.

#### **4. Campo de utilización:**

La reducción de una calle de doble sentido de circulación a un solo carril sólo debe aplicarse por debajo de un cierto umbral de intensidad de tráfico, que se estima entre 300-600 vehículos en hora punta.

Recomendables para marcar la entrada a un área o calle de velocidad reducida y muy indicada para marcar y facilitar los pasos de peatones.

Pueden combinarse muy eficazmente con elevaciones de la calzada, cambios en el pavimento, etc y deben ir siempre acompañados de señalización horizontal y vertical.

No son, sin embargo, recomendables en las proximidades de intersecciones o en vías con apreciable tráfico ciclista, excepto si se adoptan medidas específicas para reducir su peligrosidad para este tipo de usuarios. El diseño de los tramos viarios objeto de estas medidas, deberá facilitar el acceso y maniobrabilidad de los vehículos de emergencia permitiendo la utilización por este tipo de vehículos de una banda útil de circulación que permita cumplir con las condiciones de los viales de acceso a los edificios establecidas en el RPICM (utilización de bordillos montables, ausencia de obstáculos laterales, cubierta vegetal tapizante), o bien estudiando un acceso viario alternativo a los edificios.

La disposición del estacionamiento y del arbolado pueden enfatizar los estrechamientos de la calzada, haciéndolos más claramente visibles.

### **Artículo 74. CAMBIOS DE ALINEACIÓN**

#### **1. Definición**

Consisten en reducir artificialmente la longitud de los tramos rectos del viario introduciendo cambios en la alineación de la calzada, mediante dos curvas enlazadas que trasladan el eje de la misma paralelamente al tramo anterior.

#### **2. Tipos**

Se distinguen dos tipos básicos:

- Cambios de alineación mediante la introducción de obstáculos centrales, normalmente en calles de doble sentido.
- Cambios de alineación interponiendo obstáculos laterales alternados.

#### **3. Especificaciones**

Para su dimensionamiento, se recomiendan los parámetros correspondientes al esquema, que figuran en el cuadro anexo, que parten de la velocidad de diseño deseada y del ancho de la banda de vía pública disponible para intervenir y proporcionan las dimensiones de los obstáculos laterales.

CUADRO DIMENSIONES RECOMENDADAS PARA CAMBIOS DE ALINEACIÓN (m)				
Velocidad de referencia	Anchura disponible (A+B)	Anchura de carril (B)	Escalón (A)	Avance (L)
30 Km/h	6,5	2,75	3,75	10,0
	6,0	2,75	3,25	8,5
	5,5	2,75	2,75	7,0
	5,0	2,75	2,25	6,0
	4,5	2,75	1,75	5,0
50 Km/h	7,0	3,0	4,0	14,0
	6,5	3,0	3,5	12,5
	6,0	3,0	3,0	11,0
	5,5	3,0	2,5	9,5
	5,0	3,0	2,0	8,0

#### 4. Campo de utilización

Los cambios de alineación deben ser claramente visibles con la adecuada antelación.

Combinan eficazmente con estrechamientos de la calzada, potenciando su efecto reductor de la velocidad.

Pueden coincidir y enfatizarse con cambios en las bandas de estacionamiento, arbolado, etc.

La introducción de tramos con mediana sobre una vía sin ella, produce cambios de alineación en ambos sentidos de la circulación.

No se consideran recomendables para calles con más de una cierta intensidad de tráfico, estimada en 500 vehículos en hora punta, así como tampoco en vías rápidas, en las que pueden resultar netamente peligrosos.

Cuando el diseño de estos cambios se realiza para autobuses y pesados, dejan de resultar eficaces para vehículos convencionales, que pueden circular a mayor velocidad, debido a sus menores requerimientos en cuanto a radio de giro.

No se consideran adecuados en los cascos antiguos e históricos, donde su ejecución puede desvirtuar el carácter e imagen preexistentes.

El diseño de los tramos viarios objeto de un cambio de alineación deberá contemplar que tanto los obstáculos laterales como centrales sean montables, de forma que se garanticen las condiciones de acceso a los edificios. Ello no sería necesario en el caso de facilitar dicho acceso mediante otros tramos viarios anexos a la edificación.

**Artículo 75. FRANJAS TRANSVERSALES DE ALERTA****1. Definición**

Consisten en grupos de bandas transversales a la calzada que, mediante pequeñas elevaciones o cambios en el color o textura del pavimento sirven para alertar a los conductores y reducir su velocidad.

**2. Tipos**

Por la función que cumplen, se distinguen:

- De preaviso, cuyo objetivo es avisar con antelación al conductor de la proximidad de un cambio de régimen de circulación (paso de autovía a carretera, llegada a una intersección, entrada a un recinto, etc). En estos casos, suele utilizarse un grupo de franjas, cuya separación va decreciendo a medida que se acercan al obstáculo sobre el que avisan.
- De mantenimiento de una determinada velocidad, en un ámbito específico. En este caso el intervalo de espaciamiento es regular.

**3. Especificaciones****3.1. Resalte**

- En vías de la red principal no debe superar los 15 mm de altura.
- En vías locales, puede llegarse hasta 30 mm y, excepcionalmente, con una sección tendida, hasta 50.

**3.2. Anchura y separación**

Existe una gran variedad de experiencias en cuanto a la disposición, anchura y espaciamiento, de las franjas transversales de alerta. No obstante, pueden distinguirse dos tipos básicos:

Bandas estrechas, de hasta 1 m de anchura, que suelen concentrarse en grupos en una corta longitud de calle, excepto en las de preaviso, en que pueden ocupar una longitud considerable.

Bandas anchas aisladas, de 3 a 6 m de anchura, separadas por amplios tramos de calle, de 20 a 30 m. de longitud.

**4. Campo de utilización**

Se considera una medida complementaria de otras medidas de templado.

Las franjas de preaviso son útiles para advertir de la necesidad de reducciones inmediatas de velocidad en vías de la red principal, es decir para el paso de altas velocidades a velocidades moderadas. Pueden coincidir con entradas a intersecciones, cambios de sección, etc.

Debido a sus efectos sonoros no son indicadas en áreas especialmente sensibles al ruido, excepto en casos en que se garantice su inocuidad al respecto por el empleo de materiales o medidas especiales.

En la elección de materiales y colores para las franjas transversales de alerta, debe tenerse en cuenta su posible confusión con la disposición de algunas formas de señalización horizontal.

## **Artículo 76. OBSTÁCULOS EN INTERSECCIONES**

### **1. Definición**

Consisten en la introducción de obstáculos en intersecciones convencionales para moderar la velocidad o restringir los movimientos posibles. Dichos objetivos se pueden conseguir utilizando estrechamientos, desvíos de trayectoria, elevación del pavimento, medianas, isletas y cambios de color y textura.

### **2. Tipos**

Se distinguen los siguientes tipos:

- Elevación del conjunto de la intersección al nivel de los pasos de peatones, para situar en un mismo plano ambos tráficos e incitar a los conductores a moderar la velocidad.

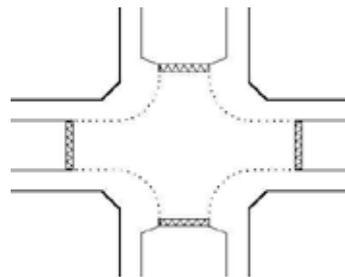


Figura ELEVACIÓN DE LA INTERSECCIÓN

- Diseño de "orejas" en las esquinas de las aceras, mediante la ampliación del espacio del peatón y reducción de la anchura de la calzada, lo que obliga a una reducción de la velocidad de los vehículos entrantes, además de reducir la longitud de los pasos de peatones.

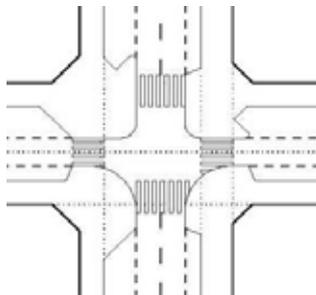


Figura EXTENSIÓN DEL ÁMBITO PEATONAL MEDIANTE OREJAS

- Introducción de obstáculos tipo isleta en la intersección, que restringen alguno de los movimientos posibles. Los diseños más utilizados son los de isleta

diagonal, que impiden atravesar la intersección en línea recta, y los de isleta central, que además obligan a un giro a la derecha a todos los vehículos.

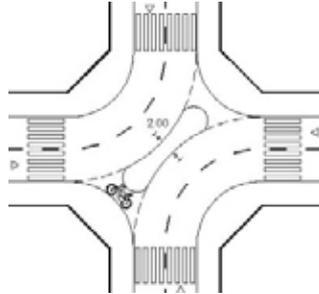


Figura RESTRICCIÓN DE MOVIMIENTOS: OBSTÁCULO DIAGONAL (Fuente: VSS, 1985)

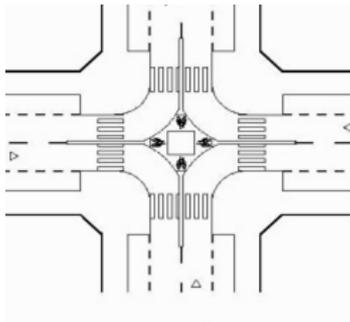


Figura RESTRICCIÓN DE MOVIMIENTO: OBSTÁCULO EN CRUZ (Fuente: VSS, 1985)

- Introducción de un obstáculo central que obliga a una circulación giratoria, es decir, formación de una glorieta de pequeño tamaño o miniglorieta.

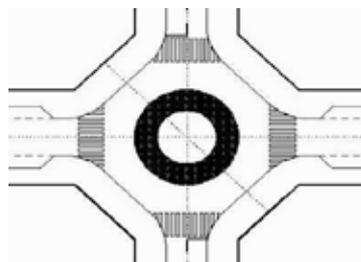


Figura MINIGLORIETA (Fuente: Sanz, A., 1996 y elaboración propia)

- Cambios de textura y coloración en la intersección, que pueden acompañarse con orejas y bordillos rebajados.

### 3. Especificaciones

#### 3.1. Diseño de las "orejas" en intersecciones.

Para el radio en bordillo, se mantendrán los establecidos con carácter general para vías locales. En caso de geometría estricta, la parte más exterior de la "oreja" puede construirse montable para permitir el paso de vehículos pesados y de emergencia. Conviene prolongar la longitud de las orejas, más allá de los pasos de peatones, para evitar que las maniobras de estacionamiento perturben a estos.

#### 3.2. Isletas.

La anchura recomendable para isletas diagonales es de 2 metros, pudiendo llegarse a un mínimo de 1,2m.

#### 3.3. Miniglorietas

Las especificaciones para intersecciones giratorias de este tipo pueden consultarse en la Ficha 5.3. de esta Instrucción.

#### 3.4. Cambios de textura y coloración.

Conviene acompañarlos con un aumento de la iluminación.

### 4. Campo de utilización.

La utilización de "orejas" son especialmente útiles en puntos con tráfico peatonal intenso. Por otra parte, las intersecciones elevadas se consideran poco adecuadas en presencia de tráfico de autobuses.

Las miniglorietas y, en general, todas las giratorias son poco recomendables en intersecciones con tráfico peatonal o ciclista apreciable.

Todas las medidas definidas en esta ficha pueden utilizarse en intersecciones con vías de uno o dos sentidos de circulación. Sin embargo, la eficacia de la construcción de "orejas" es muy superior en vías de sentido y carril único.

La construcción de "orejas" es positiva en cualquier tipo de intersecciones, con o son objetivo de templado, ya que reducen la longitud de los pasos de peatones, crean áreas peatonales y delimitan las bandas de estacionamiento, al mismo tiempo que impiden la ocupación por vehículos de los pasos de peatones.

En áreas del casco antiguo, se recomienda la utilización de cambios de textura y orejas. La introducción de obstáculos en las intersecciones deberán realizarse de forma que mantengan las condiciones necesarias para permitir el acceso y maniobrabilidad de los vehículos de emergencia establecidas en el RPICM.

**Artículo 77. PUERTAS.****1. Definición:**

Consisten en subrayar los puntos de entrada a un recinto o calle en los que se desea mantenerse un cierto régimen y velocidad de circulación, mediante diversos procedimientos de diseño viario y medidas de templado.

**2. Tipos.**

Por su localización pueden distinguirse:

- Puertas localizadas sobre un tramo recto de una vía convencional (sin limitación específica de velocidad), en la que marcan un cambio de régimen de circulación y una reducción de la velocidad, manteniendo la dirección de la calle.

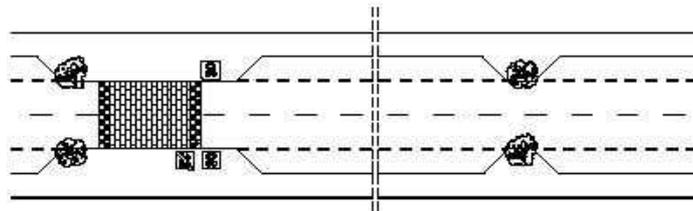


Figura PUERTA EN TRAMO RECTO

- Puertas situadas en el acceso desde una calle convencional a una calle lateral, de velocidad reducida.

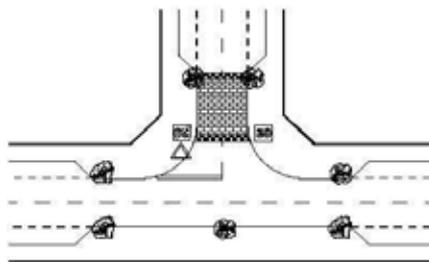


Figura PUERTA DE ACCESO LATERAL

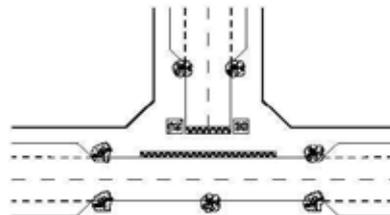


Figura PUERTA DE ACCESO LATERAL CON CONTINUIDAD BANDA PEATONAL

- Puertas situadas en intersecciones, que pueden combinar algunas de las características de las dos anteriores.

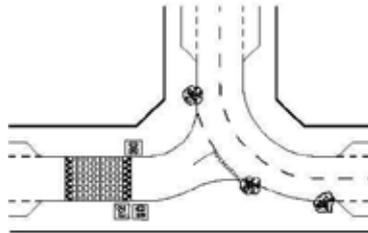


Figura PUERTA SOBRE INTERSECCIÓN

### 3. Especificaciones y campo de utilización.

Para provocar el efecto de una puerta, es decir, el cambio a otro régimen de circulación, se utilizará una combinación de las medidas de templado ya descritas en esta ficha. Debido a ello no se dan especificaciones concretas de diseño, no obstante, y con carácter general, resulta recomendable:

- Asegurar una buena visibilidad de la puerta desde la vía de la red principal de acceso a la misma.
- Señalar claramente en la puerta el límite de velocidad del recinto al que se accede.
- En puertas situadas en una intersección, establecer claramente la prioridad de paso de los diferentes ramales, normalmente modificando la regla general de prioridad, o retranqueando la puerta respecto a la intersección, en caso de mantenimiento del régimen general.
- Distanciar de la vía principal de acceso el reductor de velocidad, normalmente asociado a la puerta, un mínimo de 5 metros. El retranqueo debe alcanzar, sin embargo, los 20 metros, cuando el reductor pueda causar retenciones en la circulación de entrada al recinto, con objeto de disponer de una longitud de espera suficiente para que la cola de entrada no perturbe la circulación en la vía de acceso.

## Artículo 78. CAMBIOS EN EL PAVIMENTO

### 1. Definición

Se engloban en esta denominación todo tipo de cambio en la textura o color del pavimento cuyo objetivo es conseguir una reducción de la velocidad de circulación de los vehículos. En general, por si solos, los cambios en el pavimento no provocan cambios significativos en el régimen de circulación, pero son útiles para alertar, enfatizar y subrayar la acción de otros reductores de velocidad.

### 2. Tipos

Se distinguen los siguientes:

- Franjas de diferente pavimento que se colocan transversalmente a la calzada, normalmente con objeto de alertar sobre la proximidad de ámbitos específicos o cambio en las condiciones de la calle.

- Cambio de pavimento a lo largo de un tramo de calle, para mejorar la estética del entorno, enfatizar la reducción de velocidad y resaltar el carácter peatonal del área.
- Cambios de pavimento asociados a otros reductor de velocidad.

### **3. Campo de utilización**

Los cambios de textura a lo largo de un tramo de calle se utilizan a menudo en centros históricos o comerciales, para subrayar su carácter.

Tanto los badenes, como el inicio de estrechamientos, cambios de alineación o elevaciones de calzada, suelen incluir cambios en el pavimento que aumentan su efecto visual. En la utilización de cambios en el pavimento debe tenerse especialmente en cuenta el aumento de emisión sonora que puede provocarse, sobre todo, en áreas especialmente sensibles al ruido.

## **Artículo 79. INTRODUCCIÓN DE VEGETACIÓN**

### **1. Definición**

La vegetación se utiliza como elemento complementario a otras medidas de templado de tráfico, con el objetivo principal de subrayarlas visualmente.

### **2. Campo de utilización**

La disposición de árboles de cierto porte a ambos lados del punto de acceso es útil para marcar la puerta de entrada a un recinto de velocidad reducida.

Las hileras de arbolado provocan una efecto visual de estrechamiento, tanto en medianas como en bulevares.

Grupos de árboles o arbustos se utilizarán para señalar la presencia de pasos de peatones, estrechamientos de calzada, badenes, etc.

En la localización de árboles y arbustos para enfatizar las medidas de templado, debe prestarse especial atención a los problemas de visibilidad que puedan introducir tanto para vehículos como para peatones. En aquellos casos, en que su utilización es meramente para acompañar a otras medidas incorporadas a la calzada (badenes, cambios de alineación y anchura, etc), su altura debería limitarse a la necesaria para hacerse visibles a los conductores, es decir, en torno a los 50 cm.

La utilización de la vegetación puede contribuir a mejorar estéticamente la presencia física de algunas medidas de templado.

Utilizar árboles o arbustos para marcar el límite en la calzada de las bandas de estacionamiento puede ayudar a provocar el efecto visual de estrechamiento, al mismo tiempo que reduce el efecto pantalla de la disposición en línea de los automóviles.

En la localización de árboles próximos a la calzada o accesibles por automóviles, debe prestarse especial atención al agravamiento de los accidentes de circulación que pueden provocar.

**APARCAMIENTOS****Artículo 80. CONSIDERACIONES GENERALES**

La generalización del tráfico automóvil hace que, en la actualidad, la disponibilidad de plazas de aparcamiento en las proximidades de los edificios y actividades resulte una condición sine qua non para dotarles de accesibilidad real en este medio de transporte.

Simultáneamente, ante su progresiva escasez, por el aumento continuo de la demanda, la disponibilidad de plazas de estacionamiento en destino se ha convertido en una de las principales condiciones para la elección del vehículo privado como forma de desplazamiento. Como consecuencia, el control del aparcamiento en una determinada zona, es uno de los más eficaces instrumentos para incidir en la atracción de viajes en vehículo privado y, a través de ella, en la congestión circulatoria.

**Artículo 81. TIPOS DE APARCAMIENTOS**

Por su localización, pueden distinguirse:

- Aparcamientos en la vía pública, normalmente anejos al viario, de cuya sección transversal forman una banda longitudinal.
- Playas de aparcamiento en superficie, constituidas por espacios libres, públicos o privados, especialmente diseñados y acondicionados, situados fuera de la red viaria a la que se conectan por uno o varios accesos específicos.
- Edificios de aparcamiento, sobre o bajo el nivel del terreno, de carácter público o privado, y que cuentan con los correspondientes accesos, rampas o mecanismos para la entrada y salida de vehículos.

Por su función, pueden distinguirse:

- Aparcamientos de uso libre, que admiten gratuitamente cualquier tipo de usuarios y duración del aparcamiento, en vía pública o fuera de ella.
- Aparcamiento para carga y descarga, especialmente reservados para acoger las operaciones de carga y descarga asociadas al funcionamiento de empresas y viviendas. En áreas comerciales, se sitúan normalmente sobre la vía pública.
- Aparcamientos reservados para actividades o instituciones específicas, localizados en la vía pública, como taxis, ambulancias, servicios de seguridad, etc.
- Aparcamientos rotatorios, los de uso público con tarifas en función del tiempo de estancia, destinados a dar acceso general a un área (comercio, espectáculos, etc). Suelen situarse fuera de la vía pública, pero también podrían incluirse en esta categoría los aparcamientos en vía pública regulados por alguna forma de tarificación de la estancia (parkímetros, etc.). Los situados sobre la vía pública pueden tener una limitación temporal máxima, de la que puede exceptuarse a los residentes del área.
- Aparcamientos para residentes, especialmente reservados para uso de los habitantes de una determinada área. Normalmente funcionan mediante concesiones de uso.

Por el tipo de vehículos al que están destinados, pueden distinguirse

- Aparcamientos para vehículos automóviles, pequeños, medianos o grandes.
- Aparcamientos para vehículos industriales, ligeros y pesados y autobuses.
- Aparcamientos para motocicletas.

- Aparcamientos para bicicletas.
- Aparcamientos para taxis (paradas).
- Aparcamientos especiales para minusválidos.
- Aparcamientos para vehículos compartidos.

#### **Artículo 82. CRITERIOS GENERALES PARA DEFINIR LA DOTACIÓN, TIPOS Y LOCALIZACIÓN DE APARCAMIENTOS**

Tal como se ha indicado, la decisión sobre la dotación, localización y tipo de aparcamientos a establecer en una determinada área o plan debe hacerse de forma integrada en el diseño de la política de transporte que se desea impulsar, teniendo en cuenta la accesibilidad que confieren y las expectativas que despiertan para los desplazamientos en vehículo privado.

Toda decisión al respecto debe estar precedida de un estudio de demanda, en función de las actividades e infraestructuras generadoras de desplazamientos en vehículo privado, tales como viviendas, empresas industriales y terciarias, comercio, estaciones e intercambiadores de transporte, locales de espectáculos, centros culturales y deportivos, etc.

Tradicionalmente, la dotación de plazas de aparcamiento en una determinada área se ha concebido como la suma de las necesarias para conceder una buena accesibilidad a las distintas actividades y edificios que la componen, por lo que se calculan de acuerdo a la media de propiedad y uso de automóviles de residente, empleados o visitantes. Sin embargo su incidencia en la utilización del vehículo privado como medio de transporte en la ciudad y el aumento de la congestión en el centro y accesos, recomiendan considerar cuidadosamente la dotación de ciertos tipos de aparcamiento.

#### **Artículo 83. DIMENSIONES Y DISPOSICIÓN DE LAS PLAZAS Y VIALES DE ACCESO**

Se definen las siguientes dimensiones mínimas para plazas de aparcamiento, medidas entre ejes de marcas perimetrales delimitadoras de las plazas:

CUADRO 7 - 4.1. DIMENSIONES MÍNIMAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO		
Tipo de vehículo	Longitud (m)	Anchura (m)
Vehículos de dos ruedas	2,50	1,50
Automóvil pequeño	4,00*	2,20*
Automóvil medio	4,50	2,20
Automóvil grande	5,00	2,40
Automóvil para discapacitados	5,00*	3,60*
Vehículos industriales ligeros	5,70	2,50
Vehículos industriales pesados	9,00	3,00

En el caso de plazas situadas en edificios de aparcamiento, se admitirá una reducción en la anchura, por existencia de pilares u otros obstáculos fijos de un 10% en, como máximo, el 20% de la longitud de la plaza.

Con carácter general, todo aparcamiento de automóviles asegurará un mínimo del 15% de sus plazas para automóviles grandes y no podrá reservar más de un 10% de las mismas para vehículos pequeños.

Asimismo, se reservarán al menos el 2% de las plazas para vehículos de discapacitados y, como mínimo una, a partir de 40 plazas o fracción. Dichas plazas se situarán en los lugares más próximos a los accesos y al nivel de la calle y se asegurará la inexistencia de barreras arquitectónicas en el trayecto de las plazas a la calle.

Las plazas de aparcamiento para automóviles, situadas en la vía pública, se diseñarán en principio para automóviles medios, manteniendo las mismas reservas para discapacitados establecidas con carácter general en el párrafo anterior.

De acuerdo con la disposición de los vehículos en relación al vial de acceso, se distinguen bandas de aparcamiento en línea, batería o ángulo.

Se establecen las siguientes dimensiones mínimas de las bandas de aparcamiento y de los viales de acceso, según su disposición:

CUADRO 7 - 4.2 ANCHURAS DE LAS BANDAS DE APARCAMIENTO Y VIALES DE ACCESO (en metros)				
Tipo de banda	Banda de aparcamiento		Vial de acceso	
	Mínima	Recomendada	Mínima	Recomendada
En línea	2,20	2,25	3,00	3,00
En ángulo	4,00	5,50	3,00	4,00
En batería	4,50	5,00	4,75	6,00

\*Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.

## Artículo 84. ESTACIONAMIENTO EN LA VÍA PÚBLICA

### 1. Criterios generales de localización y disposición

Constituyen un elemento característico de la sección de las vías en áreas urbanizadas, no siempre acondicionado como tal, y en cuya ausencia los conductores utilizan a menudo los arcenes, los carriles de circulación e, incluso, las aceras y medianas para estacionar sus vehículos.

Para la elección del tipo de banda debe considerarse el rendimiento y exigencias de cada disposición, el carácter de la vía, la sección disponible, las actividades y edificación en sus bordes, etc.

En general, cuanto más importante sean las funciones de tráfico de paso de una vía mayores perturbaciones puede ocasionar la presencia de estacionamiento en sus bordes y cuanto mayor sea su función de proporcionar acceso, mayor la demanda de plazas. En ese sentido, debe considerarse que, si bien las disposiciones en ángulo ofrecen la mejor maniobrabilidad y buenos rendimientos por metros lineal de acera,

sus exigencias en anchura de banda y de carril de acceso, y por tanto la perturbación que introducen en la calzada adjunta, aumentan con su angulación.

También hay que tener en cuenta que el aparcamiento en línea es la disposición más favorable para acortar la distancia entre el estacionamiento de los vehículos de emergencia en la calzada y la fachada del edificio, lo que deberá tenerse en cuenta al elegir el tipo de disposición de aparcamiento.

Deben estudiarse cuidadosamente los efectos de la disposición de bandas de estacionamiento sobre la escena urbana, evitando que se constituyan en barreras visuales y acondicionándolas para mejorar su integración en el ambiente.

## **2. Especificaciones**

Con objeto de evitar perturbaciones en la circulación, se establecen las siguientes limitaciones a la disposición de bandas de estacionamiento:

En vías locales colectoras podrán diseñarse bandas de estacionamiento en línea.

Las bandas de plazas de estacionamiento situadas sobre las calzadas adosadas a las aceras deberán dejar libre de estacionamiento las proximidades a las intersecciones, respetando las distancias mínimas establecidas en esta Ordenanza.

En áreas consolidadas existirá como mínimo una reserva de carga y descarga para tres vehículos, cada 100 metros lineales de estacionamiento.

Todas las bandas de estacionamiento en la vía pública del municipio, deberán:

Estar convenientemente señalizadas mediante las correspondientes marcas en el pavimento.

Estar rematadas, antes de llegar a la intersección o esquina mediante adelantamiento de la acera ("oreja de burro"), a la distancia establecida para los distintos tipos de vías.

No se admitirá sobre vía pública la disposición de estacionamientos para vehículos pesados, a excepción de las plazas obligatoriamente reservadas para carga y descarga o las que pudieran delimitarse en el interior de polígonos industriales, centros de transporte o áreas asimilables.

Además de la señalización y remates, las bandas de estacionamiento sobre vías públicas deberán contar con algún tipo de acondicionamiento con objeto de mejorar su integración en el ambiente urbano como por ejemplo:

- La interrupción de las bandas mediante vegetación o arbolado, que las enmarque.
- La alternancia de tramos de calle con banda de estacionamiento y sin banda de estacionamiento, utilizando estas últimas para introducir vegetación o mobiliario.
- La introducción de una línea de vegetación (setos, etc.) a lo largo de la acera, en los tramos con estacionamiento.
- La utilización de desniveles existentes para ocultar los vehículos, parcial o totalmente, de la vista de los peatones.

- La sustitución del estacionamiento en bandas por pequeñas playas separadas de la vía, incluidas en patios públicos bordeados por traseras de edificación.
- La utilización de pavimentos especiales, que permitan, por ejemplo, el mantenimiento de cierta vegetación entre sus elementos.
- La utilización de pavimentos distintos de la calzada de circulación, por su textura o color, o de rasantes ligeramente superiores a la de ésta (2 - 5cm).

La pendiente transversal de las bandas de estacionamiento se situará entre el 2 y el 2,5%.

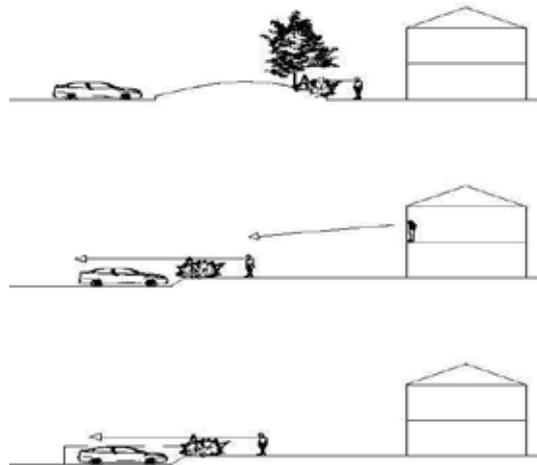


Figura EJEMPLOS DE ACONDICIONAMIENTOS MEDIANTE DESNIVELES.

## REDES PEATONALES Y ÁREAS ESTANCIALES.

### Artículo 85. DEFINICIONES

Se entiende por redes peatonales las constituidas por el conjunto de los espacios públicos dedicados a uso peatonal, que aseguran un acceso sin barreras arquitectónicas a todos y cada uno de los usos implantados en la trama urbana, según las especificaciones de diseño contenidas en el Decreto 293/2009 de 7 de julio por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía, así como la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero que desarrolla el documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Será de aplicación la más restrictiva.

Dentro del municipio, no se admitirá la construcción de espacios peatonales nuevos o la remodelación de los existentes, que no cumplan con las especificaciones de la citada Ley.

Todos los planes y proyectos que afecten a la definición de elementos del espacio peatonal deberán justificar explícitamente el cumplimiento de este extremo.

Los espacios peatonales deben prever zonas para el paso de los vehículos de emergencia.

Dentro de la red peatonal, se denominan:

- Área estancial, constituida por aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos calificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

#### **Artículo 86. TIPOLOGÍA DE ÁREAS ESTANCIALES**

Los elementos del espacio peatonal que constituyen áreas estanciales son:

- Las aceras con anchura superior a 1,80 (1,80) metros.
- Las calles, sendas, plazas y otros espacios peatonales.
- Los ámbitos ajardinados.
- Las calles de prioridad peatonal

#### **Artículo 87. CRITERIOS GENERALES DE LOCALIZACIÓN Y DISEÑO DE ITINERARIOS PEATONALES PRINCIPALES**

##### **3.1. Objetivo y campo de aplicación**

Los Itinerarios Peatonales Principales tienen como objetivo conformar una red de espacios de tránsito y uso peatonal identificables por sus características de diseño y acondicionamiento, que faciliten y estructuren los desplazamientos a pie en el conjunto urbano, comunicando los diferentes barrios.

Todos los instrumentos de planeamiento que afecten a la definición y construcción de la Vía Pública en el municipio, deberán considerar la posibilidad de contribuir a la constitución de la red de Itinerarios Peatonales Principales. Por su parte, todos los programas de actuación urbanística, planes parciales, y sus correspondientes proyectos de urbanización, definirán los itinerarios principales de su ámbito de ordenación, que aseguren la conexión a pie con las áreas urbanas próximas y, en su interior, articulen el conjunto con los puntos de gran afluencia peatonal (equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte, centros de empleo, zonas verdes, etc), conectando el mayor número posible de vías.

##### **3.2. Criterios de localización**

Los itinerarios peatonales principales discurrirán preferentemente por ámbitos, que reúnan las adecuadas condiciones ambientales, evitando la travesía de zonas ruidosas y contaminadas, y estén específicamente diseñadas para ello, en particular, en lo referente a la protección del peatón frente al tráfico motorizado.

Siempre que los itinerarios peatonales principales discurran sobre calles convencionales, se localizarán preferentemente sobre vías colectoras locales.

Los itinerarios peatonales principales deben conectar el mayor número posible de puntos potenciales de origen y destino de viajes de la manera más directa y tener

una posición central dentro de la red, para evitar que desviaciones innecesarias, disuadan de su utilización. En caso de que éstas sean inevitables, deben compensarse con factores de amenidad.

Los ejes comerciales, los recorridos culturales e históricos, las conexiones entre espacios de ocio, las vías que den acceso al transporte público, etc, constituirán espacios preferentes para la localización de itinerarios peatonales principales.

En los nuevos desarrollos, los itinerarios peatonales principales deberán integrar en su diseño los arroyos existentes en el ámbito, así como los puntos topográficos que proporcionen vistas panorámicas y otros elementos significativos del medio natural que contribuyan a potenciar las características del mismo.

### 3.3. Cualidades y criterios de diseño

El diseño de los itinerarios principales debe tratar de potenciar las siguientes cualidades:

- Atractivo, en relación con factores estéticos, sensación de agrado e interés por el entorno.
- Confortabilidad, en relación con la protección del peatón frente a inclemencias del tiempo, frente al ruido, el estacionamiento indiscriminado, la comodidad del pavimento, etc.
- Conveniencia, en relación con las cualidades que hacen el paseo o circulación de peatones sencillo, directo, sin rodeos.
- Seguridad, en relación a la protección de los peatones respecto al tráfico motorizado y a la vigilancia natural del itinerario.
- Coherencia, en relación a un diseño fácilmente comprensible.
- Continuidad axial, en relación a la creación de un red urbana continua y legible.

Para la consecución de estas cualidades, se recomiendan los siguientes criterios de diseño:

- Proteger los itinerarios adecuadamente de las condiciones climatológicas extremas mediante una orientación adecuada o su acondicionamiento (arbolado, paravientos, elementos de sombra, etc).
- Adecuar su diseño y acondicionamiento a las funciones concretas que cumplan en cada tramo, ensanchándolos allí donde la presencia de otros usuarios pueda reducir la sección libre para el tránsito de peatones.
- Dotarlos de variedad, mediante la alternancia de tramos lineales y ensanchamientos, evitando el uso de tramos rectos demasiado largos, que pueden constituir un factor psicológico que disuada de su utilización, y mediante la utilización de diseños y acondicionamientos diversos, que introduzcan contrastes.
- Darles la máxima continuidad posible en los puntos de encuentro con el viario rodado, adelantando las aceras sobre las bandas de estacionamiento o elevando la calzada hasta el nivel de la acera, si fuese preciso.
- Favorecer mediante pendientes suaves su utilización por todo tipo de usuarios: evitando que puedan resultar excesivas para las personas con movilidad reducida y salvando las diferencias de nivel mediante graduales y cortos ascensos o descensos, preferentemente diseñados en forma de rampas.
- Darles una posición perimetral y de dominio visual cuando su trazado discorra junto a amplios espacios libres públicos, para aprovechar la protección que

suponen los edificios, a la vez que se les dota de mejores perspectivas del entorno.

- Dotarles de señas de identidad, de forma que su presencia resulte evidente tanto para sus usuarios como para los conductores de vehículos, y de la adecuada señalización para la orientación de los viandantes
- Cuando atraviesen o conecten parques, espacios deportivos o de ocio, tratar de incorporar en su diseño carriles bici.

Diseñar las bandas destinadas al tránsito para un adecuado nivel de servicio, evitando densidades superiores a 0,5 peatones/m<sup>2</sup> y suponiendo una velocidad media de circulación de 1 m/sg.

#### **Artículo 88. ÁREAS ESTANCIALES: ACERAS**

##### **4.1. Definición**

Las aceras son bandas longitudinal elevadas respecto a la calzada y reservadas para el tránsito de peatones.

##### **4.2. Especificaciones**

Para que una acera pueda ser considerada área estancial deberá tener una anchura mínima de 1,80 metros. En suelo urbano, en secciones de calle especialmente constreñidas, se admitirán anchuras inferiores.

Las condiciones generales del diseño de aceras se establecen en esta Ordenanza.

Las aceras que constituyan áreas estanciales deberán acondicionarse con arbolado y mobiliario, con al menos un banco cada treinta (50) metros de longitud.

##### **4.3. Criterios de implantación**

Se recomienda localizar aceras de más de 1,80 metros de anchura en tramos de calle con acceso a edificios de equipamiento docente (colegios, institutos, etc), cultural (, salas de exposiciones, etc), deportivo, administración pública, terciario recreativo.

En los casos anteriores, en que existan limitaciones derivadas de la sección de la calle, se utilizarán las bandas de estacionamiento para ampliar la acera hasta el mínimo de seis metros establecido en esta Instrucción, evitando retranqueos de alineación que afecten sólo a una parte de una manzana. En tales casos, se dispondrán elementos en la acera, que eviten que los vehículos estacionados sobrepasen la vertical del bordillo (bolardos, etc).

#### **Artículo 89. ÁREAS ESTANCIALES: SENDAS.**

##### **5.1. Definición.**

Se definen como sendas peatonales las vías de circulación peatonal que, separadas de las calzadas de circulación rodada, discurren por espacios no caracterizados por el acceso a edificios o parcelas.

##### **2. Especificaciones.**

###### **2.1. Anchura.**

Se fija una anchura mínima de 2 metros.

## 2.2. Pendiente.

Se establecen las siguientes pendientes máximas:

CUADRO 8.5.2.2. PENDIENTE MÁXIMA EN SENDAS PEATONALES		
Situación	Pendiente máxima (%)	Longitud (m)
Normal	4	20
	6	15
Excepcional	6	10
	8	3

## 2.3. Visibilidad de seguridad.

La seguridad real así como la percibida son temas que tienen cada vez más peso en el diseño urbano. Con el fin de aumentar ambas, las sendas se diseñarán tratando de maximizar su vigilancia natural por los mismos usuarios. Para ello, en los casos en los que se prevea una baja frecuentación peatonal, se recomienda dotar a dichos espacios de las características que se deducen de las figuras adjuntas: configuración rectilínea y sin lugares fuera de la vista del peatón que avanza (queiebras), y minimizar su fragmentación (dimensión dominable: 50m).

En cualquier caso, se recomienda que los tramos de sendas peatonales entre intersecciones peatonales o rodadas sean plenamente visibles desde cada uno de sus extremos.

## 2.4. Acondicionamiento

El acondicionamiento de las sendas peatonales permitirá el acceso esporádico de los vehículos de emergencia, en cuyo caso debe preverse y cumplirse los criterios técnicos sobre condiciones de entorno y accesibilidad establecidas.

Se recomienda la iluminación de los tramos de sendas peatonales bordeados de cercas o muros de más de 1 metro de altura, cuando la longitud de la senda entre áreas iluminadas sea superior a 30 metros.

Se recomienda acondicionarlas para acoger, simultáneamente, tráfico ciclista, segregándolo siempre que sea posible mediante separación física (bordillo elevado) o, si no lo fuera, mediante raya continua y señalizando el pavimento con el logo ciclista. En intersecciones con calzadas, se rebajarán los bordillos, hasta enrasarlos con la calzada.

El suelo característico serán pavimentos o terrizas peatonales y enarenados, especialmente tratados para evitar el deslizamiento incluso en condiciones de humedad y lluvia.

## 3. Criterios de implantación

Se consideran recomendables allí donde pueden suponer acortamientos significativos a los recorridos por las aceras (por ejemplo, dando continuidad peatonal y ciclista a los fondos de saco) o donde éstas no ofrezcan las condiciones ambientales y de seguridad requeridas por el tránsito peatonal.

No se recomienda la disposición de sendas peatonales en espacios cerrados o semicerrados que no sean visibles desde los edificios o instalaciones próximas. Por ello se diseñarán de forma que su extremo final sea visible, sin recovecos peligrosos, y se iluminará adecuadamente.

Discurrirán preferentemente de forma perimetral a zonas edificadas. Deberán facilitar el acceso de la población infantil a equipamientos educativos y deportivos, minimizando las distancias recorridas.

## **Artículo 90. ÁREAS ESTANCIALES: CALLES PEATONALES.**

### **1. Definición**

Son aquellas calles destinadas preferentemente a la actividad y tránsito peatonal. En ellas sólo se permite el acceso de vehículos de emergencia y, en horarios especiales, a los vehículos de servicio y mantenimiento y, en su caso, a los vehículos de los residentes.

### **2. Tipos**

Se distinguen dos tipos:

- Calles peatonales centrales, con elevada intensidad peatonal, que funcionan como ejes de desplazamiento y forman parte de los itinerarios peatonales principales. Dotan de identidad al ámbito en que se ubican y, en general, tienen una gran actividad comercial.
- Calles peatonales residenciales, de anchura inferior a las vías locales de acceso, menor frecuentación peatonal y cuyo objetivo principal es mejorar la calidad ambiental del entorno.

### **3. Especificaciones**

La implantación de esquemas de peatonalización en calles existentes o centrales requerirá la elaboración de un Plan Especial de Adaptación de la Vía Pública, que resuelva sus implicaciones sobre el tráfico, la accesibilidad y el aparcamiento.

Las calles peatonales se diseñarán de forma unitaria, prestándose especial atención a la pavimentación, el alumbrado y la jardinería.

La iluminación se diseñará para escala humana, con postes de baja altura que creen ambientes agradables.

El mobiliario deberá estar concentrado en determinadas zonas, de forma que se deje libre para circulación la mayor anchura posible de la calle. Son puntos adecuados para su localización los hitos urbanos (edificios significativos, monumentos, etc).

### **4. Criterios de implantación**

Las calles peatonales centrales se deben localizar:

- Con elevadas densidades, normalmente superiores a 0.25 peatones/m<sup>2</sup>, durante las horas punta.
- En ejes comerciales.
- En calles existentes, ambientalmente deterioradas por conflictos entre tráfico rodado y actividades.

- En áreas urbanas desarticuladas, donde se pretenda constituir un lugar de centralidad.
- En vías del casco histórico y anchuras inferiores a 7 metros.

Las calles peatonales residenciales, pueden establecerse:

- Con anchuras inferiores a 7 metros.
- Con objeto de proteger acústica o ambientalmente usos sensibles.

## **Artículo 91. ÁREAS ESTANCIALES: PLAZAS.**

### **1. Definición y tipos.**

Espacios no lineales, de dimensiones variadas, en general acotados por la edificación, que por su forma o calidad ambiental facilitan la estancia y uso peatonal y dotan de identidad al entorno.

Se distinguen dos tipos básicos:

- Plazas peatonales, aquellas en las que toda su superficie está destinada a la estancia peatonal y en las que, sólo limitada o excepcionalmente, se permite el paso de vehículos.
- Plazas con circulación rodada, aquellas en las que existe una banda de circulación rodada permanente, en general perimetral. En éstas, constituyen área estancial el espacio central y los espacios perimetrales peatonales (aceras de amplia anchura).

### **2. Especificaciones.**

Se recomienda que la dimensión mayor de una plaza esté comprendida entre 25 y 110 m, de manera que los límites del espacio se encuentren dentro del campo de visión de las personas, y su escala las haga apropiables por el ciudadano.

Las plazas se orientarán preferentemente de forma que su eje mayor coincida con la orientación NE-SO, con el fin de favorecer el soleamiento invernal, por las tardes. Por la misma razón, las calles perimetrales de mayor anchura se situarán en los lados más sombríos.

El diseño de la plaza deberá comprender el mínimo número posible de planos horizontales diferenciados, con el fin de facilitar el paseo de viandantes y el desarrollo de juegos. El contacto con las calles perimetrales se resolverá, en su caso, con soluciones que causen la menor ruptura visual del espacio, preferentemente taludes con parterres, gradas o escalinatas.

El suelo de plazas y plazuelas deberá conformarse con plataformas centrales de terriza o de pavimentos peatonales, sensiblemente horizontales destinadas a uso peatonal, con pendientes entre el 1 y el 1,5% para favorecer la recogida de pluviales. Se recomienda el uso de parterres para adornar los bordes de las plataformas, favoreciendo las condiciones de plantación de los árboles.

La localización de asientos será preferentemente en los bordes exteriores de las plazas, siendo conveniente ofrecer variadas oportunidades de sentarse a través de

la propia configuración física del espacio (escaleras, estatuas, diseño de las fachadas, jardineras, pedestales, etc.).

Se recomienda disponer en las plazas árboles caducifolios corpulentos de copa ancha, que permitan disfrutar de sombra en verano y sol en invierno, de manera que no se dificulte el desarrollo de las actividades previstas y las disposiciones de vegetación.

En todas las plazas en las que se prevea una utilización peatonal de su espacio central, el viario rodado se diseñará para impedir velocidades superiores a 30 kilómetros por hora. En el caso de plazas peatonales, en las que se permita el paso excepcional de vehículos, las bandas de paso se diseñarán para velocidades inferiores a 20 kilómetros por hora. Con tal objeto, se dispondrá la adecuada señalización, sin perjuicio de adoptar las oportunas medidas de templado.

### **3. Criterios de implantación**

Al constituir elementos claves del espacio urbano, la ubicación de plazas peatonales se decidirá en las primeras fases de la definición de la estructura de un área, de forma integrada con el resto de los elementos que la componen (actividades, edificación, red viaria, espacios libres, etc).

Dado su carácter polarizador de la vida urbana, deben localizarse en puntos de máxima accesibilidad de la población.

## **Artículo 92. ÁREAS ESTANCIALES: ÁMBITOS AJARDINADOS**

### **1. Definición**

Se denominan ámbitos ajardinados a aquellos espacios peatonales que, tanto por su reducida extensión, como por su configuración fuertemente condicionada por la red viaria colindante, no se ajustan a la definición de parque local, teniendo en todo caso accesibilidad peatonal.

### **2. Criterios de localización y acondicionamiento**

Se recomienda su integración en zonas residenciales con objeto de maximizar la accesibilidad de la población.

Deberán contar con mobiliario adecuado para estancia, juego y solaz de población infantil y adulta. Se incluirán por tanto asientos, juegos de niños, mesas, fuentes de beber y demás mobiliario que facilite estancias prolongadas de los vecinos. Incorporarán en su diseño marquesinas y pórticos para permitir su uso en días lluviosos y alumbrado que facilite su estancia en horas de menos luz.

Deberán contar con el arbolado adecuado que permita su utilización a lo largo de todo el año, preferiblemente especies caducifolias. En aquellos ámbitos ajardinados cuya dimensión lo permita, se dispondrán plantaciones densas de ejemplares semimaduros con copas que proporcionen sombra.

Cuando el espacio esté fuertemente condicionado por un viario principal, se deberán utilizar especies perennifolias que dispuestas en forma de pantalla aislen del ruido las zonas de estancia de estos ámbitos ajardinados y sirvan de barrera visual.

El suelo característico de los espacios ajardinados en áreas destinadas al juego y estancia serán terrazas peatonales y enarenados. En áreas ornamentales, el tratamiento preferible de suelo será tierra suelta con vegetación rastrera.

Los criterios sobre orientación y dimensiones máximas de estos espacios serán análogos a los recomendados para las plazas.

### **Artículo 93. ÁREAS ESTANCIALES: CALLES DE PRIORIDAD PEATONAL.**

#### **1 Definición.**

Se incluyen en esta denominación aquellas calles de uso peatonal, en las que se permite el paso de automóviles, siempre que éstos se muevan a velocidades compatibles con el tránsito y la estancia de los peatones.

#### **2. Especificaciones.**

Las calles de prioridad estarán constituidas por una plataforma física única, sin que exista diferencia de nivel para segregación de usuarios, acondicionada para uso peatonal, por la que podrán circular vehículos cediendo la prioridad a los peatones en todo punto de la calle.

El conjunto de los parámetros geométricos de trazado, perfil longitudinal y sección transversal de estas calles tratarán de evitar velocidades superiores a los 20 km/h. La distancia entre reductores de velocidad no podrá ser superior a treinta metros.

Se recomienda no superar el 3% de pendiente, prohibiéndose las de pendiente superior al 6%.

Se establece una anchura mínima total de siete metros y su diseño deberá garantizar las condiciones de acceso y emplazamiento de los vehículos de emergencia.

Las calles de prioridad peatonal no superará una longitud máxima de 200 metros.

Por su acondicionamiento, las calles de prioridad peatonal deberán expresar claramente su condición, evitando formalizaciones lineales que las asemejen a las calles tradicionales con calzadas de circulación rodada y animen a los vehículos a una circulación convencional.

El acceso a calles de prioridad peatonal deberá estar expresamente señalizado, indicando la velocidad máxima de circulación y su condición de área preferentemente peatonal.

Sobre las vías de prioridad peatonal podrán localizarse plazas de estacionamiento, pero no podrán ocupar más del 20% de su longitud y no computarán a efectos del cumplimiento de los estándares de estacionamiento de la legislación o la planificación urbanística. Las plazas de estacionamiento deberán estar expresamente señalizadas y acondicionadas.

En el proyecto de vías de prioridad peatonal deberá procederse a una definición precisa del espacio, localizando los elementos de acondicionamiento, tipos de pavimento, etc.

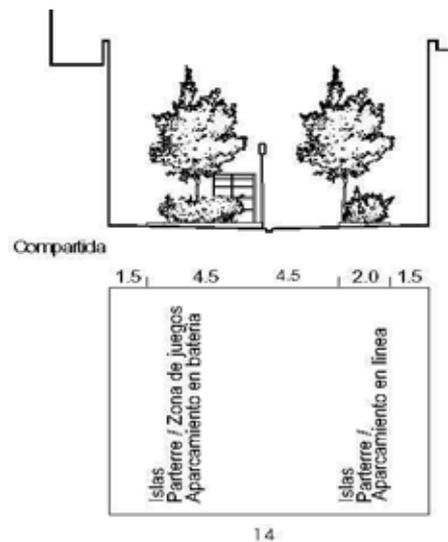


Figura 8.9. CALLE DE PRIORIDAD PEATONAL. EJEMPLO DE DISEÑO DE SECCIÓN TRANSVERSAL.

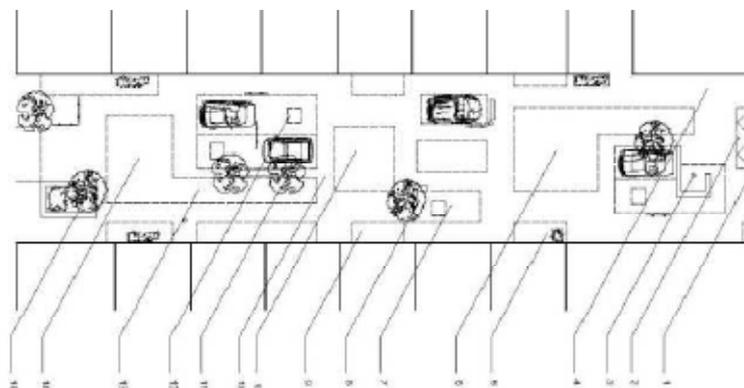
### 3. Criterios de implantación.

Las calles de prioridad peatonal son recomendables en los fondos de saco de áreas residenciales, calles residenciales de escaso tráfico rodado y, en general, en todos aquellos ámbitos en que el uso peatonal es importante y el tráfico rodado puede adaptarse a sus exigencias.

No se admitirán calles con intensidades de superiores a 500 media diaria o a 60 de punta.

de prioridad peatonal tráfico rodado vehículos de intensidad intensidad en hora

Figura EJE HOLA



ONERF

1. Bordillo discontinuo.
2. Acceso privado.
3. Banco rodeando una farola.
4. Uso de distintos pavimentos (base, calzada, aparcamiento, acceso viviendas).
5. Acera privada.
6. Recodo en la calzada
7. Plaza de aparcamiento libre: lugar para sentarse o jugar.
8. Banco o elemento de juego.
9. Parterre enfrente de la fachada.
10. Pavimento sin marcas continuas.
11. Árbol.
12. Plazas de aparcamiento claramente marcadas.
13. Estrechamiento.
14. Jardinería.

**ACONDICIONAMIENTOS: PAVIMENTACIÓN.****Artículo 94. DEFINICIÓN Y TIPOS**

Se entiende por pavimento, la capa superior del firme del conjunto de los elementos que componen el suelo de la vía pública, es decir, las calzadas, aceras, bandas de estacionamiento, bulevares, etc.

Se consideran dos tipos de pavimentos: continuos y discontinuos o por elementos. Los primeros se realizan directamente en el sitio y presentan una superficie continua, los segundos se realizan mediante la colocación de elementos prefabricados o naturales.

Dentro de cada clase, se distinguen:

- Pavimentos continuos:
  - Con ligantes: bituminosos, de hormigón en masa, de cemento continuo, de mortero hidráulico, empedrados, de resinas, terrazos contruidos in situ, etc.
  - Sin ligantes: engravillados, enarenados, zahorras, etc.
- Pavimentos discontinuos:
  - Ligados por mortero de cemento o rígidos: losas prefabricadas de hormigón, baldosas hidráulicas, baldosas de terrazo, losas de piedra natural, adoquinado de Piedra natural, pavimentos cerámicos (ladrillo, baldosas cerámicas), etc.
  - Sellados sobre arena sin ligante: adoquinados de hormigón, enlosados, pavimentos de madera, etc.

**Artículo 95. CARACTERÍSTICAS RELEVANTES DE LOS PAVIMENTOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA**

El proyectista considerará, al menos, las siguientes características para evaluar la adecuación de los distintos tipos a las exigencias concretas de cada superficie de vía pública:

- Su resistencia a los esfuerzos, tanto de comprensión, como de fricción, y a los agentes externos, climáticos, contaminación, etc.
- La adecuación de su configuración superficial, de su textura, al tipo de uso al que se destina y, en particular, el nivel de confort y seguridad que proporciona a sus usuarios en su desplazamiento o estancia e, incluso, plantaciones de algunas especies vegetales, pueden cumplir perfectamente las exigencias de algunos elementos. Hay que tener en cuenta que el uso de materiales duros impide, por otra parte, que las aguas de lluvia penetren en el interior de la tierra, limitando en gran medida la alimentación de los acuíferos naturales. Por todo ello, se recomienda la utilización de pavimentos porosos y de madera, tierra, etc, en aquellas áreas en que cumplan los requisitos funcionales.
- En la elección del tipo de pavimento deberán tenerse en cuenta las cotas de la edificación o instalaciones circundantes, con objeto de lograr una adecuada articulación formal.
- Según uso proyectado, se atenderá especialmente al mantenimiento del pavimento y a su comportamiento frente a sustancias tales como aceites de automóvil, chicles, suciedad, etc.

- En la reposición parcial o puntual de pavimentos de la vía pública, se utilizarán pavimentos de las mismas características (valoración, calidad, tamaño, disposición, etc.) que los existentes.

### **1.Recomendaciones específicas**

En general, para la elección del tipo de pavimento y la definición de las secciones y espesores de las capas de los firmes, se recomienda:

#### **Calzadas:**

- Los pavimentos de mezclas bituminosas en caliente, sobre firmes mixtos y semirrígidos, para cualquier tipo de vía y, sobre firmes flexibles, para vías de la red secundaria o local.
- Los pavimentos de hormigón, para zonas de aparcamientos.

#### **Aceras:**

- Pavimentos de cemento continuo, baldosa hidráulica, baldosas de terrazo, losas prefabricadas de hormigón y losas de piedra natural.
- En bandas de protección de la calzada, pueden utilizarse pavimentos terrizos, césped, ajardinamientos, etc.
- La facilidad que presenta en cuanto a limpieza y drenaje de las aguas de lluvia.
- Su aspecto estético y su capacidad de integración con los materiales, texturas y colores del entorno.
- Su incidencia en la generación de ruido.
- Su capacidad para articularse con otros pavimentos y la mayor o menor necesidad de incorporación de elementos complementarios para la definición de sus bordes.
- La facilidad con que puede retirarse y reponerse para trabajos de mantenimiento de redes subterráneas y su capacidad para integrar funcional y estéticamente las áreas renovadas.
- Sus costos de construcción y mantenimiento.

### **Artículo 96. CRITERIOS SOBRE UTILIZACIÓN DE PAVIMENTOS.**

#### **1. Criterios generales.**

La pavimentación de la vía pública deberá responder a las exigencias particulares del uso o combinación de usos a que se verá sometido cada uno de sus elementos, lo que puede implicar la utilización de pavimentos específicos para cada uno de sus elementos.

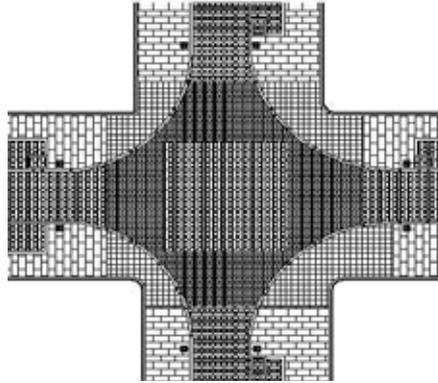


Figura EJEMPLO DE COMBINACIÓN DE PAVIMENTOS EN ENFOQUE TIPO

Además, el pavimento deberá contribuir a hacer legible y facilitar la comprensión de la distribución funcional del espacio de la vía pública, mejorando con ello la percepción por sus usuarios y su seguridad, por lo que puede ser conveniente diferenciar mediante ritmos, colores, materiales o texturas cada uno de los elementos de la vía pública.

El uso de pavimentos diversos deberá permitir el reconocimiento de los distintos elementos funcionales de la vía pública a las personas invidentes, y, en general, facilitar el tránsito de todas las personas, muy especialmente las discapacitadas. En esta materia es particularmente importante el cumplimiento de la legislación vigente y la utilización de los modelos previstos por la NEC.

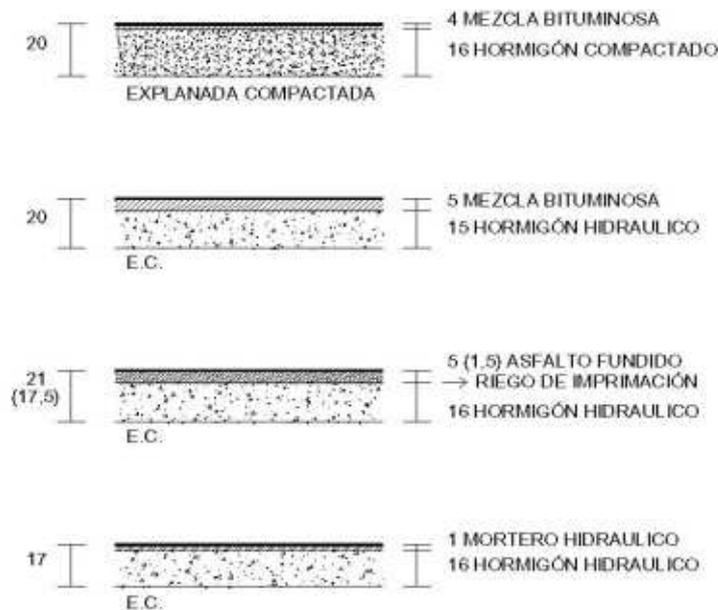
En general, se recomienda no conceder un protagonismo excesivo a los pavimentos desde un punto de vista estético frente al resto de elementos urbanos, por lo que se tenderá a mantenerlos como un fondo neutro, sobre el que puede destacar la edificación, la vegetación, los elementos ornamentales o incluso los usuarios. No obstante, la adecuada elección del pavimento, junto con la iluminación, tiene una importancia determinante para el logro de una calidad visual positiva.

En cualquier caso, se considera imprescindible su coordinación estética con la arquitectura y el resto del acondicionamiento del espacio vial en colores, diseño, grano, texturas, etc.

## 2. Pavimentos en áreas anexas a viario rodado.

- Sendas peatonales y áreas estanciales.
  - Pavimentos de losas prefabricadas de hormigón, losas de piedra natural, pavimento asfáltico, adoquines de hormigón o de piedra natural, madera, etc.
  - Si no llevan conducciones subterráneas estas áreas pueden llevar pavimentos terrizos, arenas, enguijarrados, etc.
- Carriles y pistas para ciclistas.
  - Pavimentos continuos de mezcla bituminosa, siurry, asfalto fundido y cemento continuo.

- Aparcamientos:
  - En bandas de aparcamiento de turismos adosadas a las calzadas suele utilizarse la misma pavimentación que en éstas. No obstante, pueden utilizarse pavimentos en colores oscuros de tipo continuos de hormigón (H150), enlosados de hormigón, adoquinados, baldosa hidráulica o terrazo, etc.
  - En aparcamientos de pesados, los pavimentos de hormigón, adoquinados o mezclas bituminosas de alta calidad.
- Elementos auxiliares:
  - Para el diseño de bordillos, lo mismo que para las barbacanas se estará a los diseños previstos la NEC.



# REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS

## TEXTO REFUNDIDO 2019



### LIBRO III

## NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN



**REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVÍS  
TEXTO REFUNDIDO**

**EQUIPO REDACTOR**

<b>EQUIPO REDACTOR DE LA REVISIÓN</b>	<b>TURISMO Y PLANIFICACIÓN COSTA DEL SOL SLU</b>
ARQUITECTO DIRECTOR	ANTONIO M. FERNÁNDEZ BORDÉS
ARQUITECTO COLABORADOR	FRANCISCO DE ASÍS PANCHÓN MARTOS
GEÓGRAFOS	LAURA CALVO DELGADO
ECONOMISTAS	JOSÉ MANUEL GARCÍA MESA LOURDES NAVARRETE OTERO
DELINEANTES	GABRIEL MONTAÑEZ CABELLO
MAQUETACIÓN	TURISMO Y PLANIFICACIÓN SLU
COLABORADORES PUNTUALES	ANA GUIRADO JAIME. ECONOMISTA
<b>OFICINA MUNICIPAL DE LA REVISIÓN</b>	<b>AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS</b>
COORDINADOR DEL PGOU	JAVIER SAINZ GUTIÉRREZ
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL	FRANCISCO RAMOS GARCÍA
SECRETARIO GENERAL	JUAN CARLOS CALVO ROJAS
ARQUITECTO TÉCNICO	SERGIO PURROY IRAIZOZ
ASESORES JURÍDICOS	SUSANA HARAUETE GONZÁLEZ
INFORMÁTICO	FRANCISCO CARIDAD DE LOS RÍOS
<b>EQUIPO DE COLABORADORES EXTERNOS</b>	
TALLER DE INVESTIGACIONES ARQUEOLÓGICAS, S.L.	
FERRÁNDIZ 48. G.I.A. S.L.	
CARMEN CARVAJAL GUTIÉRREZ. GEÓGRAFA U.M.A.	
ENRIQUE NAVARRO JURADO. GEÓGRAFO U.M.A.	
JOSÉ ACOSTA MUÑOZ. INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.	
OFITECMA MARBELLA S.L.	

**ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL  
MUNICIPIO DE BENAHAVÍS  
TEXTO REFUNDIDO****INDICE GENERAL****LIBRO I. MEMORIA DE INFORMACIÓN**

VOLUMEN I. CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. ESTUDIOS SOBRE EL MEDIO FÍSICO- MEDIO BIÓTICO.

VOLUMEN II. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO. ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. INCIDENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

**LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.****LIBRO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN.****LIBRO IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.****LIBRO V. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO****LIBRO VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.****LIBRO VII. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.****LIBRO VIII. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN.****ANEXOS****ANEXO I. FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.****ANEXO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.****ANEXO III. INFORME ARQUEOLÓGICO.****ANEXO IV. ANÁLISIS DE RIESGO AMBIENTAL.****ANEXO V. ESTUDIOS PREVIOS DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ÁMBITO TERRITORIAL. ANÁLISIS DE COSTES. ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.**

VOLUMEN I. MEMORIA.

VOLUMEN II. PLANOS.

**ANEXO VI. ESTUDIO DE POBLACIÓN REAL. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.****ANEXO VII. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.****ANEXO VIII. ESTUDIO DE VEGETACIÓN NATURAL.**

# REVISIÓN-ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS

LIBROS

LIBRO III

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS**

## ÍNDICE GENERAL

<b>TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>13</b>
<b>NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES .....</b>	<b>14</b>
<b>TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.14</b>	
ARTÍCULO 1.- DOCUMENTACIÓN.....	14
ARTÍCULO 2.- OBJETO, ÁMBITO TERRITORIAL Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAUVÍS. ....	17
ARTÍCULO 3.- FINES Y DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ....	17
ARTÍCULO 4.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.....	18
ARTÍCULO 5.- DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO. ....	18
ARTÍCULO 6.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVAS. ....	21
ARTÍCULO 7.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA. ....	21
ARTÍCULO 8.- VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.....	22
ARTÍCULO 9.- RÉGIMEN DE LAS INNOVACIONES DEL PLAN. ....	22
ARTÍCULO 10.- TIPOS DE INNOVACIONES. ....	24
ARTÍCULO 11.- VINCULACIÓN Y OBLIGATORIEDAD DEL PLAN. ....	27
ARTÍCULO 12.- INTERPRETACIÓN DEL PLAN.....	27
<b>TÍTULO II: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL .....</b>	<b>30</b>
<b>CAPÍTULO I.- FIGURAS DE PLANEAMIENTO GENERAL .....</b>	<b>30</b>
ARTÍCULO 13.- EL PLAN DE SECTORIZACIÓN. ....	30
<b>CAPÍTULO II.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>31</b>
SECCIÓN PRIMERA.- DISPOSICIONES GENERALES .....	31
ARTÍCULO 14.- INICIATIVA EN SU REDACCIÓN. ....	31
ARTÍCULO 15.- PLANEAMIENTO A INICIATIVA PARTICULAR. ....	31
ARTÍCULO 16.- CONCRECIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS RESULTANTES Y REGULARIZACIÓN DE LOS EXCESOS Y DEFECTOS. ....	32
ARTÍCULO 17.- RESERVAS DOTACIONALES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. CRITERIOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE CARÁCTER GENERAL. ....	33
ARTÍCULO 18.- CONDICIONES DE DISEÑO DEL VIARIO. ....	38
SECCIÓN SEGUNDA.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO .....	39
ARTÍCULO 19.- EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.....	39
ARTÍCULO 20.- LOS PLANES ESPECIALES.....	41
ARTÍCULO 21.- EL ESTUDIO DE DETALLE. ....	44
SECCIÓN TERCERA.- OTROS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA .....	46
ARTÍCULO 22.- ORDENANZAS MUNICIPALES. ....	46
SECCIÓN CUARTA. LOS CATÁLOGOS COMO PLANEAMIENTO COMPLEMENTARIO E INTEGRADO.....	47
ARTÍCULO 23.- LOS CATÁLOGOS Y LOS BIENES CATALOGADOS.....	47
<b>TÍTULO III.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO, SISTEMAS GENERALES Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO.....</b>	<b>49</b>
<b>CAPÍTULO I.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES.....</b>	<b>49</b>
ARTÍCULO 24.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	49
ARTÍCULO 25.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES. ....	50
<b>CAPÍTULO II.- SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES .....</b>	<b>51</b>
ARTÍCULO 26.- DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES. FORMAS DE OBTENCIÓN. ....	51
ARTÍCULO 27.- SISTEMAS LOCALES .....	52

<b>CAPÍTULO III.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO. APROVECHAMIENTOS.....</b>	<b>54</b>
ARTÍCULO 28.- CONSIDERACIONES GENERALES.....	54
ARTÍCULO 29.- REGULACIÓN LEGAL DE LAS ÁREAS DE REPARTO.....	54
ARTÍCULO 30.- REGULACIÓN LEGAL DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. CONSIDERACIONES GENERALES.....	55
ARTÍCULO 31.- COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA. CONSIDERACIONES GENERALES.....	56
ARTÍCULO 32.- DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN ESTABLECIDOS POR EL PGOU.....	57
ARTÍCULO 33.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	58
ARTÍCULO 34.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y SUELO URBANIZABLE ORDENADO.....	59
ARTÍCULO 35.- RÉGIMEN DEL SUBSUELO.....	63
<b>TÍTULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO Y DE LAS EDIFICACIONES .....</b>	<b>66</b>
<b>CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>66</b>
ARTÍCULO 36.- CONTENIDO DEL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANO.....	66
ARTÍCULO 37.- CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO.....	67
ARTÍCULO 38.- CATEGORÍAS EN SUELO URBANO .....	68
ARTÍCULO 39.- DIVISIÓN EN ZONAS DE ORDENANZAS. ....	69
ARTÍCULO 40.- DIVISIÓN DEL SUELO URBANO A LOS EFECTOS DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA. ....	69
ARTÍCULO 41.- ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. ....	70
<b>CAPÍTULO II.- EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO.....</b>	<b>70</b>
ARTÍCULO 42.- EL SUELO URBANO CONSOLIDADO: DERECHOS Y DEBERES.....	70
ARTÍCULO 43.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ....	72
ARTÍCULO 44.- DERECHOS Y DEBERES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN ÁMBITOS EN LOS QUE SE ESTABLEZCA O PREVEA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN. ....	73
ARTÍCULO 45.- DERECHOS Y DEBERES DEL PROPIETARIO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN CON DELIMITACIÓN DE ÁREA DE REPARTO. ....	75
ARTÍCULO 46.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SIN DELIMITACIÓN DE ÁREA DE REPARTO. ....	77
ARTÍCULO 47.- LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEAS EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ....	78
ARTÍCULO 48.- ORDEN DE PRIORIDADES EN EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS. ....	80
ARTÍCULO 49.- PLAZOS DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. .	80
ARTÍCULO 50.- LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO. ....	81
ARTÍCULO 51.- ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO. ....	82
<b>CAPÍTULO III.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA.</b>	<b>83</b>
ARTÍCULO 52.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENACIONES. ....	83
ARTÍCULO 53.- ALTERACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES. ....	84
<b>TÍTULO V.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE .....</b>	<b>85</b>
<b>TÍTULO V.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE .....</b>	<b>86</b>
<b>CAPÍTULO I.- EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO .....</b>	<b>86</b>
ARTÍCULO 54.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO. ....	86
ARTÍCULO 55.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. ....	86

ARTÍCULO 56.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN ESTADO TRANSITORIO (SURO-PA).....	89
ARTÍCULO 57.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SIN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO.....	90
ARTÍCULO 58.- DERECHOS Y DEBERES DEL PROPIETARIO EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO. ....	91
ARTÍCULO 59.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE U ORDENADO POR EL PGOU. ....	93
<b>CAPÍTULO II.- EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.....</b>	<b>94</b>
ARTÍCULO 60.- DELIMITACIÓN. ....	94
ARTÍCULO 61.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.....	96
ARTÍCULO 62.- CONDICIONES PARA PROCEDER A LA SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. ....	98
<b>TÍTULO VI.....</b>	<b>100</b>
<b>RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS ....</b>	<b>100</b>
<b>TÍTULO VI.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE .....</b>	<b>101</b>
<b>CAPÍTULO I.- NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE.....</b>	<b>101</b>
<i>SECCIÓN PRIMERA.- DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS .....</i>	<i>101</i>
ARTÍCULO 63.- DELIMITACIÓN Y LIMITACIONES. ....	101
ARTÍCULO 64.- CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE. ....	101
<i>SECCIÓN SEGUNDA: DISPOSICIONES GENERALES .....</i>	<i>104</i>
ARTÍCULO 65.- DESARROLLO Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO. ....	104
ARTÍCULO 66.- SEGREGACIONES. ....	105
ARTÍCULO 67.- PARCELACIONES URBANÍSTICAS.....	106
ARTÍCULO 68.- NUEVO ASENTAMIENTO O NÚCLEO DE POBLACIÓN. ....	106
ARTÍCULO 69.- CONDICIONES QUE DAN LUGAR A LA FORMACIÓN DE UN NÚCLEO DE POBLACIÓN. ....	107
ARTÍCULO 70.- CONDICIONES OBJETIVAS EN RELACIÓN AL LUGAR, A LA PARCELACIÓN DEL TERRITORIO, A SUS INFRAESTRUCTURAS. ....	107
ARTÍCULO 71.- CONDICIONES OBJETIVAS RELATIVAS A LA PARCELA EDIFICABLE. ...	108
ARTÍCULO 72.- REGULACIÓN DE CAMINOS. ....	108
ARTÍCULO 73.- CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. ....	109
ARTÍCULO 74.- USOS DOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS.....	109
ARTÍCULO 75.- USOS COMPATIBLES.....	109
ARTÍCULO 76.- USOS INCOMPATIBLES. ....	112
<i>SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE ..</i>	<i>112</i>
ARTÍCULO 77.- CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN. ....	112
ARTÍCULO 78.- CONCESIÓN DE LICENCIA PARA EDIFICACIÓN. ....	112
ARTÍCULO 79.- CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DE USOS. ....	113
ARTÍCULO 80.- CONDICIONES GENERALES PARA EL USO EXTRACTIVO Y EXPLOTACIÓN MINERA.....	114
ARTÍCULO 81.- CONDICIONES GENERALES PARA LOS VERTIDOS DE RESIDUOS SÓLIDOS. ....	114
ARTÍCULO 82.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.....	117
<b>CAPÍTULO II.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.....</b>	<b>120</b>
ARTÍCULO 83.- INSTALACIONES O EDIFICACIONES VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS AGRARIOS, GANADEROS O FORESTALES. ....	120
ARTÍCULO 84.- GANADERÍA ESTABULADA, GRANJAS AVÍCOLAS Y SIMILARES. ...	122
ARTÍCULO 85.- INSTALACIÓN O CONSTRUCCIÓN DE INVERNADEROS O PROTECCIÓN DE CULTIVOS. ....	123
ARTÍCULO 86.- ALMAZARAS. ....	123
ARTÍCULO 87.- INSTALACIONES ANEJAS A LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS MINEROS. ....	124
ARTÍCULO 88.- INDUSTRIAS INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO. ....	125

ARTÍCULO 89.-	CAMPAMENTOS DE TURISMO Y ALBERGUES DE CARÁCTER SOCIAL...	126
ARTÍCULO 90.-	USOS TURÍSTICO-RECREATIVOS, CASAS RURALES, APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y HOTELES EN EDIFICACIONES EXISTENTES.....	127
ARTÍCULO 91.-	USOS TURÍSTICOS-RECREATIVOS, CASAS RURALES, APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y HOTELES DE NUEVA IMPLANTACIÓN.....	128
ARTÍCULO 92.-	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PÚBLICAS SINGULARES.	130
ARTÍCULO 93.-	INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES DE SERVICIO DE CARRETERA. .	130
ARTÍCULO 94.-	INSTALACIONES DE HUERTOS SOLARES Y PARQUES EÓLICOS. .	132
ARTÍCULO 95.-	VIVIENDAS AISLADAS. ....	133
ARTÍCULO 96.-	USO COMPATIBLE POR PARCELA CON LA VIVIENDA AISLADA. ....	134
<b>CAPÍTULO III.- EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.....</b>		<b>135</b>
ARTÍCULO 97.-	RÉGIMEN DE USOS DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.....	135
ARTÍCULO 98.-	RÉGIMEN DE USOS DE LAS VÍAS PECUARIAS.....	135
ARTÍCULO 99.-	RÉGIMEN DE USOS EN LOS MONTES PÚBLICOS.....	136
ARTÍCULO 100.-	RÉGIMEN DEL PATRIMONIO NATURAL Y DE LA BIODIVERSIDAD. .	137
ARTÍCULO 101.-	RÉGIMEN DE USOS EN LAS CARRETERAS.....	137
ARTÍCULO 102.-	RÉGIMEN DE USOS DE COMPLEJOS SERRANOS DE INTERÉS AMBIENTAL.	138
ARTÍCULO 103.-	RÉGIMEN DE USOS DE ESPACIOS CON POTENCIALIDAD FORESTAL	140
ARTÍCULO 104.-	RÉGIMEN DE USOS DE ESPACIOS FORESTALES CON INTERÉS RECREATIVO	141
ARTÍCULO 105.-	RIBERAS DE INTERÉS AMBIENTAL.....	144
ARTÍCULO 106.-	RÉGIMEN DE USOS DE LOS ESPACIOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL I.	146
ARTÍCULO 107.-	RÉGIMEN DE USOS DE LAS ZONAS DE INTERÉS TERRITORIAL.	147
ARTÍCULO 108.-	RÉGIMEN DE USOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO. ....	148
ARTÍCULO 109.-	RÉGIMEN DE USOS DEL ARBOLADO DE INTERÉS NATURAL O PAISAJÍSTICO.	149
ARTÍCULO 110.-	RÉGIMEN DE ZONAS DE ALTO RIESGO DE EROSIÓN.....	149
ARTÍCULO 111.-	RÉGIMEN DE ZONAS INUNDABLES. ....	153
ARTÍCULO 112.-	RÉGIMEN DE ZONAS DE ALTO RIESGO DE INCENDIO.....	156
<b>CAPÍTULO IV.- AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS. ....</b>		<b>157</b>
ARTÍCULO 113.-	RÉGIMEN DE USOS DE LAS AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS.	157
ARTÍCULO 114.-	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO. ....	158
ARTÍCULO 115.-	ZONAS DE INFLUENCIA FORESTAL Y LAS ZONAS INCENDIADAS. .	158
ARTÍCULO 116.-	PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO VIARIO.....	161
ARTÍCULO 117.-	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y DE LA BIODIVERSIDAD.	162
ARTÍCULO 118.-	RIESGOS NATURALES.....	162
ARTÍCULO 119.-	ÁREAS DE SENSIBILIDAD Y SERVIDUMBRE ACÚSTICA.....	162
ARTÍCULO 120.-	CATEGORÍAS DE ACTUACIONES SOMETIDAS A LOS INSTRUMENTOS DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL.....	167
<b>TÍTULO VII.- NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO .....</b>		<b>169</b>
<b>CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES .....</b>		<b>169</b>
ARTÍCULO 121.-	LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. ....	169
ARTÍCULO 122.-	CONTENIDO Y DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE EJECUCIÓN.	169
ARTÍCULO 123.-	DIRECCIÓN, INSPECCIÓN Y CONTROL DE LA ACTIVIDAD PRIVADA DE EJECUCIÓN. ....	170

ARTÍCULO 124.-	ORGANIZACIÓN TEMPORAL DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.	170
ARTÍCULO 125.-	INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS MÁXIMOS.	170
ARTÍCULO 126.-	GESTIÓN PÚBLICA.	171
ARTÍCULO 127.-	PRESUPUESTO DE LA EJECUCIÓN.	172
ARTÍCULO 128.-	SUJETOS LEGITIMADOS.	172
ARTÍCULO 129.-	ACTUACIONES SISTEMÁTICAS Y ASISTEMÁTICAS.	173
<b>CAPÍTULO II.- LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS</b>		<b>173</b>
ARTÍCULO 130.-	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.	173
ARTÍCULO 131.-	REQUISITOS DE LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.	174
ARTÍCULO 132.-	LOS TERRENOS INTEGRANTES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.	174
ARTÍCULO 133.-	UNIDADES DE EJECUCIÓN NO RENTABLES ECONÓMICAMENTE.	175
ARTÍCULO 134.-	UNIDADES DE EJECUCIÓN CON APROVECHAMIENTO OBJETIVO INFERIOR AL SUBJETIVO.	175
ARTÍCULO 135.-	UNIDADES DE EJECUCIÓN CON APROVECHAMIENTO OBJETIVO SUPERIOR AL SUBJETIVO.	175
ARTÍCULO 136.-	LAS RESERVAS Y TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO EN LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.	176
ARTÍCULO 137.-	BIENES DE DOMINIO PÚBLICO EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.	177
ARTÍCULO 138.-	DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.	178
ARTÍCULO 139.-	LOS PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.	179
ARTÍCULO 140.-	GASTOS DE URBANIZACIÓN EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.	180
<b>CAPÍTULO III.- LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS</b>		<b>180</b>
ARTÍCULO 141.-	EXCEPCIONES A LA EJECUCIÓN SISTEMÁTICA.	180
ARTÍCULO 142.-	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN ASISTEMÁTICA.	181
SECCIÓN PRIMERA.- LA EXPROPIACIÓN		181
ARTÍCULO 143.-	EXPROPIACIÓN FORZOSA POR RAZÓN DEL URBANISMO.	181
ARTÍCULO 144.-	EFFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES EN LA EJECUCIÓN SUJETA A EXPROPIACIÓN FORZOSA.	182
ARTÍCULO 145.-	EL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR EXPROPIACIÓN FORZOSA.	183
ARTÍCULO 146.-	VALORACIÓN Y JUSTIPRECIO EN LA EXPROPIACIÓN FORZOSA.	184
SECCIÓN SEGUNDA. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES		184
ARTÍCULO 147.-	FORMAS DE OBTENCIÓN DEL SUELO DE DOTACIONES.	184
ARTÍCULO 148.-	OCUPACIÓN Y EXPROPIACIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES.	185
ARTÍCULO 149.-	DERECHO Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS DOTACIONALES EN ÁREAS DE REPARTO CUANDO QUEDAN EXCLUIDOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.	185
SECCIÓN TERCERA. LA EJECUCIÓN EN ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA.		186
ARTÍCULO 150.-	ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA.	186
SECCIÓN CUARTA. OTROS MEDIOS DE EJECUCIÓN ASISTEMÁTICOS.		187
ARTÍCULO 151.-	LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS.	187
ARTÍCULO 152.-	LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.	187
ARTÍCULO 153.-	REGISTRO DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	188
<b>TÍTULO VIII.- EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO Y OTROS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN EN EL SUELO.</b>		<b>190</b>
<b>CAPÍTULO I.- INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN Y DESTINO DE LOS BIENES.</b>		<b>190</b>
ARTÍCULO 154.-	INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL SUELO Y VIVIENDA.	190

ARTÍCULO 155.-	EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO. ....	190
ARTÍCULO 156.-	DESTINO DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO. ....	192
ARTÍCULO 157.-	DESTINO DE LOS INGRESOS Y RECURSOS DERIVADOS DE LA GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO. ....	193
ARTÍCULO 158.-	ZONAS PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO. ....	193
<b>CAPÍTULO II.- DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA...</b>		<b>194</b>
ARTÍCULO 159.-	DISPOSICIÓN GENERAL. ....	194
ARTÍCULO 160.-	CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA. ....	194
ARTÍCULO 161.-	VINCULACIÓN QUE ESTAS DETERMINACIONES COMPORTAN SOBRE EL USO DE LOS TERRENOS. ....	194
ARTÍCULO 162.-	NULIDAD E INFRACCIONES POR CAMBIO DE USO EN VIVIENDAS PROTEGIDAS. ....	195
ARTÍCULO 163.-	NORMAS SOBRE LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS PARA VIVIENDA PROTEGIDA. ....	195
ARTÍCULO 164.-	FOMENTO DE INICIATIVAS PARA INCREMENTAR EN PORCENTAJE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS. ....	196
ARTÍCULO 165.-	PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ....	196
<b>TÍTULO IX.- REGULACIÓN DE USOS Y SISTEMAS</b>		<b>197</b>
<b>TÍTULO IX.- REGULACIÓN DE USOS Y SISTEMAS</b>		<b>198</b>
SECCIÓN PRIMERA.- REGULACIÓN DE USOS. ....		198
ARTÍCULO 166.-	DISPOSICIONES GENERALES. ....	198
ARTÍCULO 167.-	DESARROLLO DE LA REGULACIÓN DE USOS. ....	198
ARTÍCULO 168.-	CLASES DE USOS. ....	199
ARTÍCULO 169.-	SEGÚN SU FUNCIÓN. ....	200
SECCIÓN SEGUNDA.- REGULACIÓN DEL USO DE VIVIENDA. ....		202
ARTÍCULO 170.-	DEFINICIÓN DE TIPOLOGÍAS. ....	203
ARTÍCULO 171.-	SUPERFICIES ÚTILES MÍNIMAS DE LAS DEPENDENCIAS. ....	204
ARTÍCULO 172.-	CONDICIONES DE DISTRIBUCIÓN DE LAS DEPENDENCIAS. ....	205
ARTÍCULO 173.-	ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. ....	206
ARTÍCULO 174.-	PATIO DE MANZANA. ....	207
ARTÍCULO 175.-	PATIO DE LUCES. ....	208
ARTÍCULO 176.-	PATIOS DE VENTILACIÓN. ....	208
ARTÍCULO 177.-	PASILLOS, ESCALERAS Y ASCENSORES. ....	209
<b>SECCIÓN TERCERA.- REGULACIÓN DEL USO DE APARCAMIENTO Y GARAJE</b>		<b>210</b>
ARTÍCULO 178.-	DEFINICIÓN. ....	210
ARTÍCULO 179.-	RESERVA DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTOS. ....	210
ARTÍCULO 180.-	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE GARAJES. ....	212
ARTÍCULO 181.-	EDIFICACIÓN BAJO RASANTE DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS. ....	213
ARTÍCULO 182.-	ACCESOS Y CIRCULACIÓN INTERIOR. ....	213
ARTÍCULO 183.-	DIMENSIONES DE LAS PLAZAS. ....	215
ARTÍCULO 184.-	CONDICIONES DE SEGURIDAD. ....	215
<b>SECCIÓN CUARTA.- USO DE OFICINA, COMERCIAL, HOSTELERÍA Y RECREATIVO Y SALAS DE FIESTA</b>		<b>216</b>
ARTÍCULO 185.-	USO OFICINA. ....	216
ARTÍCULO 186.-	USO COMERCIAL. ....	217
ARTÍCULO 187.-	USO DE HOSTELERÍA. ....	217
ARTÍCULO 188.-	USO RECREATIVO Y SALA DE FIESTAS. ....	217
<b>SECCIÓN QUINTA.- REGULACIÓN DEL USO INDUSTRIAL</b>		<b>217</b>
ARTÍCULO 189.-	CLASIFICACIÓN. ....	217
ARTÍCULO 190.-	PRIMERA CATEGORÍA: INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LA VIVIENDA. ....	218

ARTÍCULO 191.-	SEGUNDA CATEGORÍA: INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL. ....	218
ARTÍCULO 192.-	TERCERA CATEGORÍA: INDUSTRIAS QUE REQUIEREN ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL ESPECÍFICA. ....	219
ARTÍCULO 193.-	CUARTA CATEGORÍA: INDUSTRIAS INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO. ....	219
ARTÍCULO 194.-	REGLAMENTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES. ....	220
ARTÍCULO 195.-	REGULACIÓN DEL USO. ....	220
ARTÍCULO 196.-	MODIFICACIÓN DE LA CATEGORÍA CUANDO SE APLIQUEN MEDIDAS CORRECTORAS. ....	221
ARTÍCULO 197.-	CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO. ....	222
ARTÍCULO 198.-	VERTIDOS INDUSTRIALES. ....	224
SECCIÓN SEXTA. SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES. REGULACIÓN DE LOS USOS "ESPACIOS LIBRES" Y "EQUIPAMIENTO COMUNITARIO". ....		226
ARTÍCULO 199.-	DEFINICIÓN DE SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES. ....	226
ARTÍCULO 200.-	CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS. ....	226
ARTÍCULO 201.-	DEFINICIÓN Y TIPOS DEL SISTEMA DE ÁREAS LIBRES. ....	227
ARTÍCULO 202.-	SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES (SGAL). ....	227
ARTÍCULO 203.-	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES (SLAL). ....	229
ARTÍCULO 204.-	DEFINICIÓN Y TIPOS DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO. ....	231
ARTÍCULO 205.-	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO (SGE). ....	232
ARTÍCULO 206.-	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO (SLE). ....	233
ARTÍCULO 207.-	DEFINICIONES Y TIPOS DEL SISTEMA VIARIO. ....	234
ARTÍCULO 208.-	SISTEMA GENERAL VIARIO (SGV). DEFINICIÓN Y CONCEPTOS. ...	234
ARTÍCULO 209.-	SISTEMA LOCAL VIARIO (SLV). DEFINICIÓN. ....	236
ARTÍCULO 210.-	DEFINICIÓN Y TIPOS DEL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS. ....	238
ARTÍCULO 211.-	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (SGI). DEFINICIÓN. ....	238
ARTÍCULO 212.-	SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS. (SLI). ....	240
SECCIÓN SÉPTIMA. USOS Y OBRAS PROVISIONALES. ....		242
ARTÍCULO 213.-	USOS Y OBRAS PROVISIONALES. ....	242
<b>TÍTULO X.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN. ....</b>		<b>244</b>
<b>SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL. ....</b>		<b>244</b>
ARTÍCULO 214.-	DEFINICIÓN. ....	244
ARTÍCULO 215.-	TIPOS DE OBRA. ....	244
ARTÍCULO 216.-	ZONAS DE APLICACIÓN. ....	245
ARTÍCULO 217.-	FACULTAD DE EDIFICAR Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN. ....	246
ARTÍCULO 218.-	CESIONES OBLIGATORIAS. ....	247
ARTÍCULO 219.-	SISTEMAS DE ACTUACIÓN. ....	247
ARTÍCULO 220.-	CONSERVACIÓN Y ESPACIOS LIBRES. ....	247
ARTÍCULO 221.-	DECLARACIÓN DE RUINA. ....	247
ARTÍCULO 222.-	CERRAMIENTO DE SOLARES. ....	250
ARTÍCULO 223.-	VALLADO DE OBRAS. ....	250
ARTÍCULO 224.-	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS. ....	251
<b>SECCIÓN SEGUNDA. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL.2</b>		
ARTÍCULO 225.-	PARCELA Y SOLAR. ....	251
ARTÍCULO 226.-	TERRENO NATURAL. ....	252
ARTÍCULO 227.-	EDIFICABILIDAD. TECHO EDIFICABLE. ....	252
ARTÍCULO 228.-	OCUPACIÓN DE PARCELA. ....	254
ARTÍCULO 229.-	ALINEACIONES. ....	254
ARTÍCULO 230.-	LÍNEA DE FACHADA. ....	254
ARTÍCULO 231.-	ANCHO DE VIAL. ....	255

ARTÍCULO 232.-	ALTURA REGULADORA MÁXIMA. NÚMERO DE PLANTAS. ....	255
ARTÍCULO 233.-	CRITERIOS DE MEDICIÓN DE ALTURAS.....	255
ARTÍCULO 234.-	CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA COTA DE REFERENCIA. ....	256
ARTÍCULO 235.-	NORMATIVA DE EDIFICACIÓN EN LADERA.....	258
ARTÍCULO 236.-	CRITERIOS DE URBANIZACIÓN EN LADERA PARA PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DEL P.G.O.U.....	260
ARTÍCULO 237.-	MODIFICACIONES DEL PERFIL DE LOS TERRENOS.....	261
ARTÍCULO 238.-	MEDIANERÍA. ....	261
ARTÍCULO 239.-	MANZANA. ....	261
ARTÍCULO 240.-	PROFUNDIDAD EDIFICABLE. ....	261
ARTÍCULO 241.-	ESPACIO LIBRE INTERIOR DE MANZANA.....	261
ARTÍCULO 242.-	RETRANQUEOS.....	261
ARTÍCULO 243.-	REGLAS SOBRE RETRANQUEO. ....	262
ARTÍCULO 244.-	CUERPOS SALIENTES.....	262
ARTÍCULO 245.-	ELEMENTOS SALIENTES. ....	263
ARTÍCULO 246.-	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDEROS.....	263
ARTÍCULO 247.-	ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES. ....	264
ARTÍCULO 248.-	CONSTRUCCIONES AUXILIARES Y EDIFICIOS DE APARCAMIENTOS. ....	264
ARTÍCULO 249.-	ESCALERAS, PASILLOS Y ASCENSORES. ....	264
<b>SECCIÓN TERCERA.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO. ....</b>		<b>265</b>
ARTÍCULO 250.-	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	265
ARTÍCULO 251.-	PROHIBICIONES GENÉRICAS .....	265
ARTÍCULO 252.-	INSTALACIONES FIJAS EN LA VÍA PÚBLICA.....	266
ARTÍCULO 253.-	CONDICIONES GENERALES .....	267
ARTÍCULO 254.-	VALLADO DE LAS OBRAS.....	267
ARTÍCULO 255.-	OBLIGACIÓN DEL PROPIETARIO Y DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA .....	267
ARTÍCULO 256.-	CONDICIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VALLAS Y LA COLOCACIÓN DE ANDAMIOS.....	268
ARTÍCULO 257.-	MANTENIMIENTO DE LA COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA..	269
ARTÍCULO 258.-	DEBER Y EXIGENCIA DEL DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS ....	270
ARTÍCULO 259.-	ILUMINACIÓN DE FACHADAS .....	270
ARTÍCULO 260.-	INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO Y DE CAPTADORES DE ENERGÍA SOLAR .....	270
ARTÍCULO 261.-	INSTALACIÓN DE ALARMAS .....	271
ARTÍCULO 262.-	INSTALACIÓN DE ANTENAS .....	271
ARTÍCULO 263.-	PUBLICIDAD EN PROMOCIONES INMOBILIARIAS .....	271
ARTÍCULO 264.-	TERRAZAS Y VELADORES .....	271
ARTÍCULO 265.-	ACTIVIDADES DE IDENTIFICACIÓN DE TERRAZAS Y VELADORES....	272
ARTÍCULO 266.-	ACTIVIDADES DE PUBLICIDAD DE TERRAZAS Y VELADORES ...	272
ARTÍCULO 267.-	RÓTULOS IDENTIFICADORES .....	272
ARTÍCULO 268.-	TOLDOS.....	274
ARTÍCULO 269.-	MARQUESINAS.....	274
ARTÍCULO 270.-	TOLDOS EN PLANTAS PISO .....	275
ARTÍCULO 271.-	ELEMENTOS TÉCNICOS DE INSTALACIÓN .....	275
ARTÍCULO 272.-	RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS .....	276
ARTÍCULO 273.-	PUBLICIDAD EN EDIFICIOS .....	276
ARTÍCULO 274.-	ORDENANZAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS. LÍMITES DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN. ....	276
<b>TÍTULO XI.- NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. ....</b>		<b>278</b>
<b>SECCIÓN PRIMERA. RESIDENCIAL EN CASCO URBANO Y ENSANCHES DE CASCO N1, N2, N327</b>		
ARTÍCULO 275.-	UNIDAD RESIDENCIAL .....	278
ARTÍCULO 276.-	ALTURA MÁXIMA .....	278

ARTÍCULO 277.-	APARCAMIENTOS.....	278
ARTÍCULO 278.-	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. ORDENANZA N1 .....	278
ARTÍCULO 279.-	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ORDENANZA N1.....	278
ARTÍCULO 280.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ORDENANZA N1.....	279
ARTÍCULO 281.-	CONDICIONES DE USO ORDENANZA N1.....	281
ARTÍCULO 282.-	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN ORDENANZA N2.....	281
ARTÍCULO 283.-	DEFINICIÓN Y SUBZONAS ORDENANZA N2.....	281
ARTÍCULO 284.-	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ORDENANZA N2.1.....	281
ARTÍCULO 285.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ORDENANZA N2.1.....	282
ARTÍCULO 286.-	CONDICIONES DE USO ORDENANZA N2.1.....	283
ARTÍCULO 287.-	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ORDENANZA N2.2.....	283
ARTÍCULO 288.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ORDENANZA N2.2.....	283
ARTÍCULO 289.-	CONDICIONES DE USO ORDENANZA N2.2.....	284
ARTÍCULO 290.-	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN ORDENANZA N3.....	285
ARTÍCULO 291.-	DEFINICIÓN DE SUBZONAS ORDENANZA N3.....	285
ARTÍCULO 292.-	CONDICIONES DE ORDENACIÓN ORDENANZA N3.1.....	285
ARTÍCULO 293.-	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ORDENANZA N3.1.....	286
ARTÍCULO 294.-	CONDICIONES DE USO ORDENANZA N3.1.....	287
ARTÍCULO 295.-	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ORDENANZA N3.2.....	288
ARTÍCULO 296.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ORDENANZA N3.2.....	288
ARTÍCULO 297.-	EDIFICACIÓN CONJUNTA DE PARCELAS ORDENANZA N3.2.....	290
ARTÍCULO 298.-	CONDICIONES DE USO ORDENANZA N3.2.....	290
<b>SECCIÓN SEGUNDA. RESIDENCIAL EN ÁREAS EXTERIORES AL CASCO Y ENSANCHES DE CASCO<sup>2</sup></b>		
ARTÍCULO 299.-	DEFINICIÓN UAS.....	291
ARTÍCULO 300.-	DEFINICIÓN DE SUBZONAS UAS.....	291
ARTÍCULO 301.-	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN UAS.....	291
ARTÍCULO 302.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN UAS.....	292
ARTÍCULO 303.-	CONDICIONES DE USO UAS.....	294
ARTÍCULO 304.-	DEFINICIÓN UAD.....	294
ARTÍCULO 305.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN UAD.....	295
ARTÍCULO 306.-	EDIFICACIÓN CONJUNTA DE PARCELAS UAD.....	297
ARTÍCULO 307.-	CAMBIO DE ADOSADA A POBLADO MEDITERRÁNEO (UAD A PM). 297	
ARTÍCULO 308.-	CONDICIONES DE USO UAD.....	297
ARTÍCULO 309.-	DEFINICIONES Y OBJETIVOS PM.....	298
ARTÍCULO 310.-	DEFINICIÓN DE LAS SUBZONAS PM.....	298
ARTÍCULO 311.-	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PM.....	298
ARTÍCULO 312.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN PM.....	299
ARTÍCULO 313.-	CONDICIONES DE USO PM.....	299
<b>SECCIÓN TERCERA. ZONA DE INDUSTRIA.....</b>		
ARTÍCULO 314.-	DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.....	300
ARTÍCULO 315.-	DEFINICIÓN DE SUBZONAS.....	300
ARTÍCULO 316.-	CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA LA "INDUSTRIA EN SUELO RESIDENCIAL".	300
ARTÍCULO 317.-	CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA LA "INDUSTRIA ESCAPARATE". IND-2	302
ARTÍCULO 318.-	CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN EN "INDUSTRIA PEQUEÑA Y MEDIA". IND-3.....	303
<b>SECCION CUARTA. ZONA COMERCIAL.....</b>		
ARTÍCULO 319.-	DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.....	304
ARTÍCULO 320.-	SUPUESTOS DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA.....	304
<b>SECCIÓN QUINTA. ZONA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO (USO COLECTIVO).....</b>		
ARTÍCULO 321.-	DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.....	306
ARTÍCULO 322.-	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.....	306
ARTÍCULO 323.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	306
ARTÍCULO 324.-	CONDICIONES DE USO.....	307
<b>SECCIÓN SEXTA. ZONA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.....</b>		
		<b>307</b>

ARTÍCULO 325.-	DEFINICIÓN Y OBJETIVOS. ....	307
ARTÍCULO 326.-	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN. ....	307
ARTÍCULO 327.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. ....	308
ARTÍCULO 328.-	CONDICIONES DE USO. ....	309
<b>SECCIÓN SÉPTIMA. ZONA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO. ....</b>		<b>310</b>
ARTÍCULO 329.-	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN. ....	310
ARTÍCULO 330.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. ....	310
ARTÍCULO 331.-	CONDICIONES DE USO. ....	311
<b>SECCIÓN OCTAVA. ZONA HOTELERA. ....</b>		<b>312</b>
ARTÍCULO 332.-	DEFINICIÓN Y OBJETIVOS. ....	312
<b>SECCIÓN NOVENA. EDIFICIOS PROTEGIDOS. ....</b>		<b>313</b>
ARTÍCULO 333.-	EDIFICIOS PROTEGIDOS. ....	313
<b>SECCIÓN DÉCIMA. REMISIÓN AL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO. ....</b>		<b>313</b>
ARTÍCULO 334.-	ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO APROBADO. ....	313
<b>TÍTULO XII.- NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN. ....</b>		<b>315</b>
<b>CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES. ....</b>		<b>315</b>
ARTÍCULO 335.-	APLICACIÓN. ....	315
<b>CAPÍTULO II. PROYECTOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. ....</b>		<b>316</b>
ARTÍCULO 336.-	- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS. ....	316
ARTÍCULO 337.-	CONTENIDO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. ....	317
ARTÍCULO 338.-	RÉGIMEN DE APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. ....	317
ARTÍCULO 339.-	DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN O DE OBRAS. ....	318
ARTÍCULO 340.-	EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. ....	320
ARTÍCULO 341.-	RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. ....	320
<b>CAPÍTULO III. - LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS. ....</b>		<b>321</b>
ARTÍCULO 342.-	CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS PÚBLICAS. ....	321
ARTÍCULO 343.-	URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. ....	322
ARTÍCULO 344.-	- PLANTACIONES DE ARBOLADO Y JARDINERÍAS. ....	323
ARTÍCULO 345.-	- PAVIMENTACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS. ....	323
ARTÍCULO 346.-	CALLES DE CIRCULACIÓN COMPARTIDA. ....	324
ARTÍCULO 347.-	- LA REURBANIZACIÓN DE LOS VIARIOS PÚBLICOS EXISTENTES A LOS CRITERIOS DE ACCESIBILIDAD DEL PLAN GENERAL. ....	324
ARTÍCULO 348.-	VÍAS PARA BICICLETAS. ....	324
ARTÍCULO 349.-	APARCAMIENTOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA ...	325
<b>CAPÍTULO IV. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS. ....</b>		<b>325</b>
ARTÍCULO 350.-	EL DIMENSIONADO Y TRAZADO DE LAS REDES. ....	325
ARTÍCULO 351.-	RED DE ABASTECIMIENTO. ....	326
ARTÍCULO 352.-	RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES. ....	327
ARTÍCULO 353.-	INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO. ....	329
ARTÍCULO 354.-	RED DE GAS NATURAL. ....	333
ARTÍCULO 355.-	UBICACIÓN DE CONTENEDORES PARA RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS. ....	333
ARTÍCULO 356.-	INSTALACIONES PARA LA RECOGIDA NEUMÁTICA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS. ....	333
ARTÍCULO 357.-	LAS INFRAESTRUCTURAS PARA LA ENERGÍA ELÉCTRICA. ....	334
ARTÍCULO 358.-	INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN. ....	335
ARTÍCULO 359.-	DISPOSICIONES GENERALES PARA LA ORDENACIÓN DEL SUBSUELO EN LOS SERVICIOS URBANOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. ....	335
ARTÍCULO 360.-	DEBER DE CONSERVACIÓN. ....	336
ARTÍCULO 361.-	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN. ....	336
ARTÍCULO 362.-	NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE. ....	336
<b>TÍTULO XIII: DISCIPLINA URBANÍSTICA. ....</b>		<b>338</b>

ARTÍCULO 363.-	ACTOS SUJETOS A LICENCIA. ....	338
ARTÍCULO 364.-	EFICACIA TEMPORAL DE LA LICENCIA. ....	340
ARTÍCULO 365.-	INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD EN LAS OBRAS. ....	341
ARTÍCULO 366.-	ACTOS EN EJECUCIÓN SIN LICENCIA O CONTRAVINIENDO SUS CONDICIONES: SUSPENSIÓN. ....	342
ARTÍCULO 367.-	RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. ....	343
ARTÍCULO 368.-	INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SANCIONES. ....	345
<b>TÍTULO XIV.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b> .....		<b>350</b>
<b>PRIMERA.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL RÉGIMEN TRANSITORIO</b> .....		<b>350</b>
<b>SEGUNDA.- RÉGIMEN TRANSITORIO Y CLASIFICACIÓN DE SUELO</b> .....		<b>350</b>
<b>TERCERA.- RÉGIMEN TRANSITORIO DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.</b>		<b>351</b>
<b>CUARTA.- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL</b> .....		<b>352</b>
<b>QUINTA.- PARCELAS EN SUELO URBANO</b> .....		<b>353</b>
<b>SEXTA.- EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN</b> .....		<b>353</b>
<b>SÉPTIMA.- EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS ASIMILADOS AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN</b> .....		<b>356</b>
<b>OCTAVA.- SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENANZAS</b> .....		<b>356</b>
<b>NOVENA.- RÉGIMEN TRANSITORIO EN LAS LICENCIAS CONCEDIDAS O EN TRAMITACIÓN</b> ...		<b>357</b>
<b>DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA</b> .....		<b>357</b>

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS**

## **TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

## **NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES**

### **TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **Artículo 1.- DOCUMENTACIÓN.**

El presente Plan General de Ordenación Urbanística, consta de los siguientes documentos:

- **MEMORIA GENERAL**, compuesta por la de **INFORMACIÓN**, conjuntamente con sus **ANEXOS** y la de **ORDENACIÓN**.

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

- **NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN**, que constituyen el presente documento, conjuntamente con las **FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO**. Todas las normas son de aplicación directa sin necesidad de desarrollos posteriores y vinculantes para las Administraciones y Entidades Públicas y para los particulares, salvo que expresamente se haga constar su carácter de directrices o recomendaciones. Las directrices serán vinculantes en cuanto a sus fines para los instrumentos que desarrollen la ordenación pormenorizada y los instrumentos y actos de ejecución o gestión del planeamiento. Las Recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo para los instrumentos que desarrollen la ordenación pormenorizada y los instrumentos y actos de ejecución o gestión del planeamiento que, en caso de apartarse de las mismas, requerirán justificar de forma expresa la decisión adoptada. La programación del Plan General se contiene al final de estas Normas Urbanísticas.
- El **CATÁLOGO** relativo a la identificación, conservación, protección o mejora del patrimonio histórico.
- **MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**.

**Planos del Plan General:****Planos de Información****SITUACIÓN**

I. S. 1	SITUACIÓN NIVEL REGIONAL	1/400.000
I. S. 2	SITUACION NIVEL PROVINCIAL	1/200.000
I. S. 3	SITUACIÓN NIVEL COMARCAL	1/50.000
I. S. 4	ORTOFOTOGRAFÍA	1/20.000
I. S. 5	TOPOGRÁFICO	1/20.000

**MEDIO FÍSICO**

I.M.F.6	GEOLOGÍA	1/20.000
I.M.F.7	PENDIENTES MEDIAS	1/20.000
I.M.F.8	ALTITUDES ABSOLUTAS	1/20.000
I.M.F.9	HIDROGRAFÍA	1/20.000
I.M.F.10	VEGETACIÓN NATURAL	1/20.000
I.M.F.11	USOS DEL SUELO	1/20.000

**RIESGOS**

I.R.12.1	RIESGO INUNDACIÓN	1/20.000
I.R.12.2	RIESGO INUNDACIÓN CASCO URBANO	1/2.000
I.R.13.1	RIESGO DE EROSIÓN	1/20.000
I.R.13.2	RIESGO DE EROSIÓN CASCO URBANO	1/2.000
I.R.14.1	RIESGO DE INCENDIO	1/20.000
I.R.14.2	RIESGO DE INCENDIO CASCO URBANO	1/2.000
I.R.15.1	RIESGO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO	1/20.000
I.R.15.2	RIESGO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO CASCO URBANO	1/2.000

**AFECCIONES JURÍDICO ADMINISTRATIVAS**

I.A.16	AFECCIONES JURÍDICO ADMINISTRATIVAS	1/20.000
--------	-------------------------------------	----------

**CATÁLOGO DE PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO**

I.C.17.1	PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y EDFICADO	1/20.000
I.C.17.2	PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y EDFICADO CASCO URBANO	1/2.000

**SUELOS DOTACIONALES**

I.S.D18	SUELOS DOTACIONALES	1/15.000
I.S.D19	NIVEL DE PATRIMONIALIZACIÓN	1/15.000

**INFRAESTRUCTURAS**

I.I. 20	INFRAESTRUCTURA GENERAL ACTUAL DEL TERRITORIO	1/20.000
---------	---	----------

**INFRAESTRUCTURAS CASCO URBANO**

I.I.C. 21	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	1/3.000
I.I.C. 22	RED DE SANEAMIENTO	1/3.000
I.I.C. 23	RED DE BAJA TENSIÓN	1/3.000
I.I.C. 24	RED DE MEDIA TENSIÓN	1/3.000
I.I.C. 25	ALUMBRADO PÚBLICO	1/3.000

**MORFOLOGÍA URBANA Y PLANEAMIENTO VIGENTE**

I.M.U.26	USOS Y ORDENANZAS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	1/2.000
I.M.U.27	CLASIFICACIÓN DEL SUELO-GESTIÓN DEL PGOU VIGENTE	1/2.000

**GRADO DE DESARROLLO**

I.28.0	ORDENACIÓN-CLASIFICACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE	1 / 10.000
I.G.D.28	GRADO DE DESARROLLO DEL PGOU VIGENTE NIVEL TERRITORIAL	1/15.000
I.G.D.29	GRADO DE DESARROLLO DEL PGOU VIGENTE EN EL CASCO URBANO	1/2.000

**Planos de Ordenación****ORDENACIÓN TERRITORIAL**

O.T.30	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO	1/50.000
--------	--	----------

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

O.E.31	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.CALIFICACIÓN GENÉRICA.SISTEMAS GENERALES	1/20.000
O.E.32	CLASIFICACIÓN DEL SUELO. CALIFICACIÓN GENÉRICA. SISTEMAS GENERALES	1/10.000

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA**

O.P.T. 33	CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN Y SISTEMAS GENERALES	1/5.000
O.P.T. 34	CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN Y SISTEMAS GENERALES	1/5.000
O.P.T. 35	CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN Y SISTEMAS GENERALES	1/5.000
O.P.T. 36	CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN Y SISTEMAS GENERALES	1/5.000
O.P.T. 37	CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN GESTIÓN CASCO URBANO	1/2.000

**ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS**

O.I. 38	RED VIARIA	1/15.000
O.I. 39	RED DE SANEAMIENTO	1/15.000
O.I. 40	RED DE ABASTECIMIENTO	1/15.000
O.I. 41	RED ELÉCTRICA	1/15.000
O.I. 42	ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS CASCO URBANO	1/4.000

**ORDENACIÓN ALINEACIONES**

O.A. 43.1	ORDENACIÓN ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN EN CARRETERAS AUTONÓMICAS	1/5.000
O.A. 43.2	ORDENACIÓN ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN EN CARRETERAS AUTONÓMICAS	1/5.000
O.A. 43.3	ORDENACIÓN ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN EN CARRETERAS AUTONÓMICAS	1/5.000
O.A. 43.4	ORDENACIÓN ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN EN CARRETERAS AUTONÓMICAS	1/5.000
O.A. 43.5	ORDENACIÓN ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN EN CARRETERAS AUTONÓMICAS	1/5.000
O.A. 43.6	ORDENACIÓN ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN EN CARRETERAS AUTONÓMICAS	1/5.000
O.A. 43.7	ORDENACIÓN ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN EN CARRETERAS AUTONÓMICAS	1/5.000

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL SUELO NO URBANIZABLE**

O.E.44.1	ESTRUCTURA DEL SUELO NO URBANIZABLE Y AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS	1/10.000
O.E.44.2	ESTRUCTURA DEL SUELO NO URBANIZABLE Y AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS	1/10.000
O.E.44.3	ESTRUCTURA DEL SUELO NO URBANIZABLE Y AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS	1/10.000
O.E.44.4	ESTRUCTURA DEL SUELO NO URBANIZABLE Y AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS	1/10.000

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL SUELO URBANO**

O.E.45	USOS DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES CASCO URBANO	1/2.000
O.E.46	USOS DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES TERRITORIAL	1/10.000

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL AFECCIONES**

O.E.47	AFECCIONES AMBIENTALES DE LOS SECTORES	1/5.000
--------	--	---------

**Artículo 2.-OBJETO, ÁMBITO TERRITORIAL Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVÍS.**

- 1 En el ámbito de la Ordenación Territorial, el presente Plan General de Ordenación Urbanística queda vinculado al Plan de Ordenación Territorial de Andalucía en función del carácter de las determinaciones de éste y, en su caso, mediante los procedimientos establecidos en el Título II de la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía. Es así que se recogen todas aquellas determinaciones propias de la mencionada Ordenación Territorial en el presente documento de Plan General.
- 2 De la misma manera se establece la Ordenación Urbanística de aplicación en la totalidad del término municipal de Benahavís, así como la organización de la gestión de su ejecución, adaptada tanto a la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía como al resto de la legislación aplicable.
- 3 Este Plan General de Ordenación Urbanística es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de Benahavís por lo que define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a sus distintas categorías; delimitando, directamente o a través de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y concretando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichos derechos.

**Artículo 3.-FINES Y DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Son fines de la ordenación urbanística establecida por el presente documento, así como la que establezcan sus instrumentos de desarrollo, los de promover las condiciones necesarias y disponer de la regulación normativa adecuada para hacer efectivo los principios rectores de la política social y económica establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución, el artículo 12.3 del Estatuto de Autonomía de Andalucía, los artículos 2 y 3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y el artículo 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Son Directrices del presente Plan General las siguientes:

- a. Fomentar un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mejorar las condiciones de vida de las personas que lo habitan o visitan garantizando la disponibilidad de suelo para el acceso a una vivienda digna a todos sus residentes, así como para la adecuada dotación y equipamiento urbano y la implantación de las actividades económicas y de todo tipo que sean necesarias.
- b. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.

A estos efectos y en suelo no urbanizable, será preferente el criterio establecido en el artículo 46.1.K la LEY 7/2002.

- c. La vinculación de los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general evitando la especulación del suelo, para lo cual se delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.
- d. La justa distribución de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento.
- e. La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.
- f. La conservación y adecuado uso del patrimonio histórico, urbanístico, arquitectónico y cultural del municipio
- g. Los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

#### **Artículo 4.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.**

- 1** El presente documento de planeamiento establece las determinaciones estructurales y pormenorizadas precisas para definir y concretar el modelo territorial adoptado.
- 2** El Plan General establece para cada terreno, parcela, área o sector su clasificación urbanística de conformidad con los criterios legales, procediendo asimismo a su expresa calificación, mediante la determinación de sus usos globales o pormenorizados, así como de sus correspondientes tipologías, según proceda.

Se entiende por Uso Global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio, sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse otros usos globales en menor extensión o pormenorizados, en todo caso, compatibles con el global.

Se entiende por Uso Pormenorizado la actividad o el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos niveles de la misma edificación.

#### **Artículo 5.- DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO.**

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan.

2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones:

A. La clasificación del suelo delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría del mismo.

Se regulan en los Títulos III, IV, V y VI de las presentes Normas y la clasificación del suelo se grafa en los planos de Ordenación Estructural" O.E.

Las clasificaciones y categorías que, en desarrollo de la Ley andaluza 7/2002, se delimitan en el presente PGOU no predeterminan las situaciones básicas de suelo a que se refiere el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, para el objeto y fines propios de esta norma estatal, sin perjuicio de la inclusión en la situación básica de "suelo urbanizado" de todo el suelo directamente clasificado como "suelo urbano", en cualquiera de sus categorías.

B. Los Sistemas Generales, constituidos por la red básica de reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Planos de Ordenación Estructural O.E. y las dotaciones públicas se grafan en los planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada O.P. "Clasificación-Calificación y Sistemas Generales".

C. La Red de tráfico, peatonal y de aparcamientos estructurales. Red de Transportes Públicos.

El Plan define una red de viarios estructurantes que queda reflejada en los Planos de Ordenación de Infraestructuras y Planos de Ordenación Pormenorizada.

D. Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas en suelo urbano consolidado y para los ámbitos o sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado.

Se contienen estas determinaciones en la normativa y fichas del presente documento.

E. Regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización.

F. Delimitación de áreas de reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable Sectorizado. Se contiene en el Título III de las presentes Normas.

G. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Y en concreto, la determinación del porcentaje de vivienda protegida establecida para

cada sector. Se contiene en el Capítulo II del Título VIII y el porcentaje concreto en las fichas urbanísticas de cada sector.

- H. Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, arqueológico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa. Se regulan en el Título VI y se grafían en los planos de ordenación estructural OE.
- I. Las que establecen las medidas e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable. Se regulan en el Título VI y se grafían en los planos de ordenación estructural.
- J. Las que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico, arqueológico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural O.E.
- K. Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural O.E.
- L. En aplicación de la ley 5/1999 de 29 de junio de Prevención y Lucha Contra los Incendios Forestales, en la sección tercera, artículo 39, cumplimentado por el Decreto 247/2001 de 13 de noviembre de 2001 en su artículo 9, el Ayuntamiento tendrá la obligación de redactar y tramitar el correspondiente Plan Local de Prevención de Incendios Forestal en su ámbito municipal.
- M. En aplicación al Decreto 357/2010 de 3 de agosto por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno, en la sección segunda, el Ayuntamiento tendrá la obligación de redactar propuesta de determinación de zonas E2, E3 y E4 dentro de su término municipal, en atención al uso predominante del suelo, sin que ello excluya la posible presencia de otros usos de suelo distintos de los indicados en cada caso como mayoritarios.

El Ayuntamiento comunicará a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de medio ambiente su propuesta de zonificación, en el plazo de un año desde la aprobación de la zonificación E1 o de su revisión. A tal efecto, remitirá un informe a la Delegación Provincial, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

- a) Clasificación y calificación del suelo en cada zona.
- b) Edificabilidad de las distintas zonas.
- c) Límites de cada zona en formato shapefile (shp) o compatible y en el sistema de referencia European Datum 1950 (ED50) o European Terrestrial Reference System 89 (ETRS89), en proyección UTM Huso 30.
- d) Cartografía de las áreas lumínicas de todo el Municipio en el formato referido en el apartado anterior.
- e) Informe descriptivo que incluya una justificación de la zonificación.

f) Programa de adaptación de las instalaciones de alumbrado exterior existentes a los requerimientos del Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno. El programa contendrá como mínimo: el análisis de la adecuación de las instalaciones de alumbrado exterior existentes en función de la zona lumínica en que se encuentren, descripción de las actuaciones necesarias para adaptar dichas instalaciones de alumbrado exterior, el cronograma de ejecución y la valoración del coste de las mismas.

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

#### **Artículo 6.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVAS.**

Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

- a. En el suelo urbano consolidado, las precisas que legitiman directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.
- b. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que no precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.
- c. En el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión.
- d. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.
- e. En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.
- f. La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural.

#### **Artículo 7.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA.**

Se considerará ordenación pormenorizada potestativa toda la que no revista carácter expreso de preceptiva conforme a la LOUA y a este Plan General.

**Artículo 8.-VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.**

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Benahavís tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión íntegra, siempre sin perjuicio del resto de innovaciones que se produzcan.
2. El plazo de sus previsiones programadas es de ocho años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total. En todo caso, y cada cuatro años, el Ayuntamiento podrá constatar el cumplimiento de su ejecución con la finalidad de ajustar las determinaciones de programación y gestión urbanística de carácter potestativo establecidas en este Plan, así como incorporar aquellas no establecidas conforme al procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.
3. En caso necesario, el Ayuntamiento podrá tramitar una ACTUALIZACIÓN DE LA PROGRAMACIÓN que permita cambiar la establecida en este PGOU que permita incorporara actuaciones previstas para el 2º Cuatrienio en el 1º, siempre y cuando quede acreditado que la iniciativa es viable y conforme al estado de las Infraestructuras y Servicios Generales que las nuevas actuaciones requieran o se exija a estas ciertas cargas adicionales para la conexión con las redes generales.
4. Las normas de aplicación directa del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional prevalecerán sobre las disposiciones del presente Plan que resulten contradictorias o incompatibles con ellas.

**Artículo 9.- RÉGIMEN DE LAS INNOVACIONES DEL PLAN.**

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

A los efectos de valorar el alcance de las eventuales innovaciones del Plan General, se entenderá que son elementos y sistemas fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio, a las partes estructurantes que propone el presente Plan como constituyentes del modelo, estrategia, objetivos o directrices del desarrollo territorial, por lo que la eventual alteración sustancial de los criterios en que se consagra aquella estructura general y orgánica, implicará una revisión anticipada del Plan.

2. Toda innovación que se redacte del Plan General deberá quedar integrada por la documentación idónea para el completo logro de sus fines y adecuado desarrollo de las determinaciones a que afecte, ello en función de sus objetivos y alcance. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la innovación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.
3. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones, pudiendo incluso realizar la labor de refundición necesaria para la adecuada clarificación y armonización de

las disposiciones vigentes; debiendo realizarse preceptivamente en el momento en el que por el número o por el alcance de las modificaciones incorporadas resulte necesaria para facilitar a cualquier persona el derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

4. En toda innovación deberán respetarse los requerimientos de procedimiento, documentación y ordenación establecidos en los artículos 36 a 38 de la LEY 7/2002 y de además las siguientes:

1. El planeamiento urbanístico general establecerá las condiciones de desarrollo urbano de acuerdo con las siguientes directrices:
  - a) El crecimiento de la urbanización deberá garantizar la continuidad urbana y ordenar los espacios intermedios generados por desarrollos anteriores, respetando los tengan valor ambiental o agrícola y deban ser protegidos.
  - b) La ordenación de las nuevas urbanizaciones deberá resolver y garantizar la continuidad del viario y la conexión con el resto de las infraestructuras.
  - c) El desarrollo temporal de los suelos de crecimiento urbano se deberá realizar de acuerdo con la ejecución de las infraestructuras generales, así como con las previsiones en materia de transporte público y comunicaciones.
  - d) Los nuevos crecimientos urbanos garantizarán la ejecución de las dotaciones y servicios acordes a la población prevista.
  - e) Los nuevos crecimientos deberán asumir la ejecución de las infraestructuras viarias previstas para cada sector, los costes de la obtención de los recursos hídricos, y participar en las cargas económicas destinadas a la ejecución de las restantes infraestructuras generales.
  - f) La programación de las actuaciones urbanísticas evitará la retención de los suelos ya clasificados, procurando su desarrollo y ejecución antes que aumentar la clasificación de nuevos suelos.

En este sentido, y en aras de facilitar la gestión y ejecución de los suelos clasificados en el PGOU según las variables que puedan afectar al desarrollo de los mismos en la vida del Plan, aquellos ámbitos transformados o en proceso de ejecución conforme a su planeamiento de desarrollo aprobado, que recojan en su ordenación el uso residencial y que no hayan materializado el total de unidades residenciales previstas en él, podrán reducir la densidad del sector de forma justificada, por criterios técnicos o de mercado.

Las unidades residenciales no materializadas podrán ser incorporadas a suelos clasificados en este PGOU que justifiquen la idoneidad para el desarrollo de las mismas, sin que se vea alterado el modelo de ciudad de este PGOU, cumpliendo a tal efecto el artículo 36-2-5º de la LOUA.

Estas modificaciones deberán tramitarse con la correspondiente innovación del planeamiento general, cumpliendo lo determinado en los artículos 36 a 38 de la LOUA. De conformidad con la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012, de 30 de enero, si el aumento o disminución de la densidad fuera superior al 20% de la existente, conllevará a la alteración de la ordenación estructural establecida por este PGOU.

- g) Serán prioritarias las actuaciones en las áreas urbanas que rentabilicen las infraestructuras básicas ejecutadas o de ejecución inmediata.
2. El planeamiento de desarrollo de los suelos clasificados como urbanizables incluidos en alguna zona declarada Lugar de Importancia Comunitaria deberá ser informado por el órgano ambiental competente con carácter previo a su aprobación.
3. La ordenación de las nuevas áreas de crecimiento se realizará de conformidad con las siguientes directrices de adecuación ambiental:
- a) Se priorizará la protección de los recursos naturales, culturales y paisajísticos, procurando la conformación de un medio urbano ambientalmente sostenible.
- b) Se establecerá una ordenación ajustada al soporte territorial, que reconozca las vaguadas, cauces, riberas, atalayas, y los demás hitos y elementos relevantes, que se adecue a la topografía.
- c) Se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.
- d) Se garantizará que los nuevos crecimientos resuelvan las infraestructuras necesarias para eliminar los efectos de la contaminación sobre las aguas y el suelo, así como de la contaminación acústica y atmosférica.
4. Se mantendrán y acondicionarán las áreas arboladas existentes integrándolas en el desarrollo urbano, y se preverá la adecuación paisajística de las zonas edificadas mediante un "Estudio de Ordenación Paisajística" que garantice la ejecución de los tratamientos arbóreos y paisajísticos dentro del orden global de la propuesta urbanística.

#### **Artículo 10.- TIPOS DE INNOVACIONES.**

1.-Procederá la Revisión total anticipada del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que alteren sustancialmente la ordenación estructural, por cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Elección de un Modelo Territorial distinto.

- Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.
- Por el agotamiento de la capacidad del Plan: cuando se haya procedido a la ejecución de la urbanización en el 80% de las áreas y sectores del suelo urbano no consolidado y en el 60% del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, en los términos señalados en el art. 9.4 de este PGOU.
- Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito, que así lo exigiese expresamente.

2.-Se entiende por Revisión Parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio o que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo, siempre que se justifique su procedencia en la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general (infraestructura, equipamiento o vivienda pública) que requieran la alteración de la ordenación estructural de ese ámbito.

3.-El resto de supuestos serán considerados como Modificaciones, que podrá alcanzar a aquellas que entrañen un cambio o alteración en la clasificación, la calificación global de una zona o de alguno de los elementos de los Sistemas Generales siempre que no supongan variación o incidencia sustancial en el Modelo Territorial o no distorsione la concepción global de los Sistemas Generales.

4.-Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable ordenado podrá realizarse directamente mediante Planes Parciales o Especiales sin necesidad de tramitarse una Modificación de este Plan; si bien, estas innovaciones deberán justificar que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el área o sector, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de los terrenos de su entorno, y que se realizan de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establecen para esas innovaciones de la ordenación pormenorizada potestativa. En caso de establecerse unas determinaciones mínimas en la ficha urbanística correspondiente, el Planeamiento de Desarrollo deberá ajustarse a las determinaciones que el PGOU establece para dicho ámbito, en base a lo establecido en el artículo 10.2 A)c) de la LEY 7/2002.

5.-El incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y por el resto de instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan será causa para que pueda procederse a la modificación puntual del mismo, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de declaración de incumplimiento de deberes legitimador de la expropiación.

6.-No se considerarán modificaciones del Plan:

Las alteraciones referidas en el número 4 del presente artículo.

La modificación de la ordenación pormenorizada potestativa del suelo transitorio ordenado, que por su naturaleza normativa se considerarán modificación, en su caso, de Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle originario salvo que afecten a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento del índice de edificabilidad. Estos ajustes serán considerados como tales siempre y cuando no estén incluidos dentro de los supuestos regulados en el artículo 36 de la LOUA.

Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellas que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.

La modificación de las determinaciones de las Ordenanzas de la Edificación que afecten a usos, intensidades y densidades globales exigirá la modificación del presente Plan General.

La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable.

La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como su modificación o sustitución en los términos dispuestos por la legislación urbanística y siempre que no supongan alteración de la clase o categoría de suelo en que se encuentren incluidos los terrenos.

La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquellas.

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

Si una vez aprobados los deslindes del Dominio Público Hidráulico, Servidumbre, Afección y Zona de Riesgo de Inundación de los cauces públicos que afecten a Sectores o Sistemas Generales, los límites de los

mismos se viesen alterados, produciéndose una variación mayor del diez por ciento de la superficie establecida por el PGOU y la superficie resultante del DPH y Zona de Servidumbre del deslinde difiera también un diez por ciento de la delimitación técnica de este PGOU, se deberá proceder a la innovación del planeamiento general que incorpore las modificaciones producidas por la nueva delimitación de los ámbitos. Las diferencias iguales o menores al diez por ciento se considerarán ajustes del PGOU, sin ser necesaria por ello la modificación del planeamiento general.

**\*Se permite que los Planes Especiales que desarrollen los Sistemas Generales puedan ajustar los trazados y ubicación de los mismos de forma justificada, siempre que no afecten negativamente a la funcionalidad del Sistema General o a la ordenación de los terrenos de su entorno, y que se realizan de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establecen para esos ajustes, sin que sean considerados modificaciones del PGOU.**

**\*Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.**

#### **Artículo 11.- VINCULACIÓN Y OBLIGATORIEDAD DEL PLAN.**

- 1 La aprobación del presente Plan General, así como la del resto de instrumentos de planeamiento que lo desarrollen produce el efecto de la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación, así como al régimen urbanístico que se derive de estas determinaciones.
- 2 El Plan General y sus instrumentos de desarrollo obligan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

#### **Artículo 12.- INTERPRETACIÓN DEL PLAN.**

1. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
2. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:
  - En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerán el contenido de las escritas, salvo que, del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria de Ordenación, resultase, conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y

finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.

- En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto.
  - De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaran conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos se estará a la solución que suponga la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.
3. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse, a iniciativa municipal, mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al que se dará la preceptiva publicidad oficial.

# ***PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS***

**TÍTULO II: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS  
INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA  
ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL**

## **TÍTULO II: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL**

### **CAPÍTULO I.- FIGURAS DE PLANEAMIENTO GENERAL**

#### **Artículo 13.- EL PLAN DE SECTORIZACIÓN.**

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, teniendo, por ello, la consideración de innovación del planeamiento general; desarrollan y complementan las determinaciones previstas en este Plan General para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas que garanticen su incardinación en la estructura general y orgánica que define; y planifican y estructuran porciones cerradas del territorio para la realización de unidades urbanísticas integradas delimitadas en el acuerdo de formulación del mismo de conformidad con los criterios establecidos en el presente instrumento de planeamiento.
2. En el acuerdo de formulación deberá justificarse la procedencia de la redacción y tramitación del Plan de Sectorización teniendo presente la apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del presente Plan General, el modelo de desarrollo urbano propuesto por éste, el grado de ejecución de los sectores del suelo urbanizable delimitados así como los criterios establecidos por el presente Plan General respecto a la sectorización.
3. No podrá tramitarse un Plan de Sectorización sin contener las cédulas expresivas de las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación; debiendo acompañarse, asimismo, a la solicitud de tramitación los compromisos y garantías para la ejecución de la urbanización, que serán como mínimo del 20% del coste total de las obras.
4. Deberá justificarse en su Memoria el cumplimiento de los requerimientos establecidos en el art.12, 2 y 3 de la LEY 7/2002.; y tener el contenido previsto en el artículo 12.4 LEY 7/2002.
5. En los supuestos en que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser integradas y complementadas con las dispuestas para los Planes Parciales por el presente Plan.

6. Los Planes de Sectorización concretarán las etapas y los repartos de cargas a los suelos sectorizados que deberán garantizar su ejecución previamente a su desarrollo urbanístico.
7. Los planes de sectorización preverán las cargas que deben asumir los nuevos sectores de suelos para el desarrollo de las infraestructuras de abastecimiento de primer nivel y para la recogida y transporte de las aguas residuales hasta la Estación Depuradora que en cada caso corresponda.

## **CAPÍTULO II.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

### **Sección Primera.- Disposiciones Generales**

#### **Artículo 14.- INICIATIVA EN SU REDACCIÓN.**

El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Ayuntamiento de Benahavís, de otras administraciones públicas competentes, o mediante iniciativa particular, de conformidad con el derecho reconocido en el art. 32.1 de la Ley 7/2002 (LOUA).

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

#### **Artículo 15.- PLANEAMIENTO A INICIATIVA PARTICULAR.**

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

- 1º. Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, título del que se sigan los derechos y cargas, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.
- 2º. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- 3º. Compromisos en orden a:
  - La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean

recibidas por el Ayuntamiento de Benahavís y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas las mismas.

- La necesaria constancia en los títulos por los que se transmitan fincas, de los extremos dispuestos por el art. 19.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
- En su caso, otros compromisos asumidos con ocasión de la suscripción de convenios urbanísticos.

4º. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá presentarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 20% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del plan. Tal garantía será actualizada y revisada en los términos análogos a los previstos para la urbanización y edificación simultáneas y será acumulable a la prevista por el Art. 130 LEY 7/2002 cuando se actúe por compensación, si bien la prevista en dicho precepto será devuelta para su cancelación una vez establecido el sistema con la constitución de la Junta de Compensación.

#### **Artículo 16.- CONCRECIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS RESULTANTES Y REGULARIZACIÓN DE LOS EXCESOS Y DEFECTOS.**

Conforme a las previsiones del artículo 61.5 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución en el área urbana o sector correspondiente, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca.

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

- Un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso pormenorizado y tipología edificatoria en relación con lo demás.
- Un coeficiente que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado, si las hubiera.
- Un coeficiente corrector al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas protegidas u otros usos de interés social.

El aprovechamiento objetivo total resultante de la aplicación de los citados coeficientes deberá coincidir con el aprovechamiento objetivo total que resulte de la aplicación de los coeficientes previstos en el PGOU para el cálculo del aprovechamiento del referido ámbito.

**Artículo 17.- RESERVAS DOTACIONALES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. CRITERIOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE CARÁCTER GENERAL.**

Cada uno de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, así como, en su caso, las áreas de reforma interior que precisan Plan Especial, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para cada uno de ellos en las fichas individualizadas que se incluyen en las Normas Urbanísticas Particulares, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos y con los que se enumeran a continuación:

- 1º. Superficie destinada a reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores respetarán los mínimos establecidos en el artículo 17 de la LEY 7/2002 así como en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito de ordenación se reflejan en las Normas Particulares del presente Plan.

No obstante, el Plan General establece en algunos ámbitos de SUNC y SURS la ordenación de estas reservas, concretando las superficies dotacionales que deben ceder y que se establecen como mínimas, independientemente de que superen los parámetros exigidos legalmente. La localización de estas reservas de los sectores del presente Plan será vinculante o indicativa, y diferidas al planeamiento de desarrollo, según se indique en criterios y directrices de ordenación pormenorizada preceptiva para cada ámbito en las correspondientes fichas urbanísticas.

De no establecer parámetro alguno se entenderá que son exigibles las dotaciones que establece el artículo 17.1 con carácter general para los sectores.

- 2º. Las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios de carácter local señaladas en el presente Plan en el interior de los sectores y ámbitos que precisen de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, se considerarán señalados de forma indicativa o vinculante para su ubicación según se señale en la ficha urbanística del Sector.

En el caso de marcarse como indicativa, podrá el planeamiento de desarrollo establecer otra ubicación diferente previa justificación de las mejoras que incorpora su propuesta, siempre y cuando se localicen de manera accesible y céntrica y en terrenos de suave topografía; en caso de señalarse su carácter vinculante tendrá la consideración de Criterios y directrices para su ordenación detallada.

- 3º. Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad del sector o en el centro de cada una de las

manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.

40. Las reservas de suelo para centros docentes se realizarán:
  - Buscando las agrupaciones que permitan instalar unidades completas, de acuerdo con la legislación educativa vigente.
  - Distribuyéndolos adecuadamente para conseguir que las distancias a recorrer por la población escolar sean lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a los mismos, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.
50. La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística general del Plan.
60. Los elementos más significativos del paisaje (modelado del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos. Se consideran dentro de estos elementos aquellos suelos afectados de alguna protección medioambiental, ya sea hidráulica, de vegetación, por incendio o cualquier otro tipo de protección recogido dentro de este PGOU.
70. El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
80. Todas las reservas dotacionales tendrán destino de uso y dominio público. No obstante, las dotaciones que excedan de la mínima exigida legalmente o por el presente planeamiento podrán tener carácter privado. Asimismo, el PGOU podrá concretar una superficie destinada a equipamiento privado, lo que se deberá reflejar en las fichas urbanísticas.
90. Indicaciones de carácter general para la protección del medio ambiente, que deberán obligatoriamente que aplicarse en los nuevos desarrollos:
  - Los titulares de viviendas, urbanizaciones, camping e instalaciones o explotaciones de cualquier índole ubicados en terrenos forestales o en la zona de influencia forestal adoptarán las medidas preventivas y realizarán las actuaciones que reglamentariamente se determinen en orden a reducir el peligro de incendio forestal y los daños que de los mismos pudieran derivarse.
  - Corresponde a los propietarios y titulares de otros derechos reales o personales de uso y disfrute de los terrenos, infraestructuras, construcciones e instalaciones u otros elementos de riesgo a los que se refiere la Sección Tercera "Otros usos y actividades" del Título III del Decreto 247/2001, adoptar las medidas previstas en la misma, con

sujeción a lo que, en su caso, se establezca en los correspondientes Planes de Autoprotección.

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

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

-Se estará a la disposición vigente (actualmente, Orden de 21 de mayo de 2.009) respecto a las limitaciones de usos y viviendas en terrenos forestales y zonas de influencia forestal.

-Las zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales deberán cumplir las siguientes medidas recogidas en el Código Técnico de Edificación (RD 314/2006):

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

\*La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir que la anchura mínima libre sea de 3,5 m, la anchura mínima libre o gálibo sea de 4,5 m, la capacidad portante de vial de 20km/m<sup>2</sup> y existencia de sobrecanchos en curvas.

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

-En aquellos sectores incluidos en zonas forestales o que colinden con ellos deberá tratarse el riesgo de incendio, contemplando infraestructuras de defensa que separen las zonas urbanizada y forestal.

-Los vertederos de residuos urbanos deberán dotarse de los siguientes elementos: un cortafuegos perimetral de, al menos, 30 m de ancho, una malla perimetral de doble torsión de 2,5 m de altura mínima y luz inferior a 5 cm, la maquinaria necesarias para realizar las labores de compactación y cubrimiento, un sistema de evacuación de los gases de fermentación, y un sistema de extinción de incendios que incluirá un depósito de agua destinada sofocar de inmediato cualquier combustión espontánea de al menos 15 m<sup>3</sup> para vertederos donde se eliminan menos de 5.000 toneladas de residuos al año y 25 m<sup>3</sup> para los de mayor capacidad.

-Los sectores de suelo incluidos dentro de la zona de servidumbre de contaminación acústica determinado por este PGOU deberán realizar un estudio acústico específico cumplimentando la legislación vigente en la materia.

-En las áreas de servidumbre acústica de las infraestructuras de transporte existentes se contemplará la restricción de usos según normativa vigente, o bien se tomarán las medidas correctoras pertinentes para la localización de estos usos.

-En los suelos afectados por ZEC y Hábitats Comunitarios sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos para los que, tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron la designación de los ZEC, según artículos 5, 42, y 45 de la Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. La Evaluación se encuentra enmarcada en lo dispuesto en el artículo 27.1 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

-Los trazados aéreos de las infraestructuras de la red de energía eléctrica de tensión igual o superior a 66 kV. discurrirán por los pasillos que al efecto se determinan en el esquema de Infraestructuras de este PGOU.

El suelo afectado por los pasillos será una banda de ancho variable según el número de líneas y la tensión del servicio, cuyo eje coincidirá con el eje de las bandas dibujadas en el esquema de Infraestructuras de este PGOU o con las líneas eléctricas existentes cuando coincidan con dicha banda.

No se admitirán más de dos líneas paralelas de tendidos eléctricos excepto en los casos en los que no exista alternativa de carácter técnico o medioambiental posible.

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

En el caso de nuevas necesidades de tendidos no previstos por este Plan, los mismos no podrán transcurrir por las zonas de protección ambiental, salvo que no existiendo otra alternativa posible se garantice la preservación ambiental y paisajística de estos espacios y se tracen por las zonas que supongan menor impacto.

La concreción del trazado de los pasillos propuestos no se considerará modificación del plan sino ajuste del mismo.

-No estará permitido el emplazamiento de nuevas instalaciones de telefonía móvil en:

- a) Las edificaciones e instalaciones protegidas por la legislación del Patrimonio Histórico.
- b) Los edificios catalogados y bienes protegidos por el Catálogo de este PGOU.
- c) Los suelos especialmente protegidos por este Plan.

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

Los soportes podrán prever la posibilidad de utilización compartida y evitarán incorporar otros elementos como carteles, iluminación, etc. excepto los que sean exigidos por la legislación sectorial que le sea de aplicación, todo lo anterior conforme a lo que determine el organismo competente en materia de telecomunicaciones.

Se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.

-Cualquier sector cuyos ámbitos propuestos atraviesen vaguadas de pluviales cuya cuenca de aportación sea importante y puedan ocasionar episodios torrenciales de cierta entidad, deberán tener en cuenta dicha circunstancia, de manera que la ordenación a adoptar favorezca el desagüe de las avenidas. Por tanto, deberá proponerse una red de drenaje debidamente justificada en el correspondiente estudio hidrológico hidráulico. El dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las venidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

-las figuras de planeamiento de desarrollo, así como los Proyectos de Urbanización incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correctoras ambientales contenidas en fichas urbanísticas de este PGOU y en esta normativa.

En Suelo Urbano No Consolidado, cuando la ordenación pormenorizada no se prevea mediante Planes Parciales, sino que la ordenación pormenorizada se establece por el presente Plan General, sólo serán exigibles las dotaciones marcadas en la ficha urbanística del Sector y grafiadas en los planos de ordenación, pues se han especificado teniendo en cuenta la exención de los estándares regulada en el art.17.2. LEY 7/2002, para el caso de sectores que debido a su dimensión o grado de ocupación hagan inviable el cumplimiento de los estándares o resulte incompatible con una ordenación coherente o bien porque se han llevado a cabo actuaciones de urbanización y edificación, que el

PGOU declara compatibles con el modelo territorial adoptado. En cuanto a su ubicación se estará a lo dispuesto en las fichas urbanísticas correspondientes.

**Artículo 18.- CONDICIONES DE DISEÑO DEL VIARIO.**

1. El diseño de las vías pertenecientes a la red viaria principal y los viales secundarios con incidencia intersectorial representadas en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados, rasantes y sección, salvo para los de nueva creación, siempre y cuando se especifique su carácter indicativo en la correspondiente ficha urbanística, asimismo será indicativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas, siempre y cuando no modifique el número de carriles establecido; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo.
2. En los sectores y áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada, los viales secundarios estructurantes señalados en los planos son indicativos de su función, origen, destino, pudiendo modificarse su diseño en detalles que no alteren su contenido básico. No obstante, habrá de atenerse a las especificaciones que al respecto se indiquen en sus fichas correspondientes.
3. En los sectores del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado sin ordenación detallada, las secciones del viario a establecer por el Plan Parcial se ajustarán a los anchos especificados en el Anexo II y el Título XII de estas Normas, atendiendo a la importancia del tránsito rodado y peatonal que haya de soportar, junto con la necesidad de aparcamientos laterales que será debidamente justificados en cada caso.
4. Los Planes Especiales o Estudios de Detalle que establezcan la ordenación pormenorizada de las áreas de reforma interior se ajustarán a los mismos criterios establecidos para los Planes Parciales para las secciones de los viales, salvo cuando se trate de viarios existentes que tengan por objeto su reurbanización, en cuyo caso se ajustarán a los criterios establecidos para este supuesto en las normas sobre urbanización.
5. En los Planes Parciales para la ordenación de los sectores del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, se dispondrán la presencia en el viario de espacios con destino a carriles-bicicleta con plataforma reservada en un porcentaje mínimo del 30 % de la longitud total de los viales a implantar, siempre y cuando este porcentaje alcance al menos todos los viales estructurantes de la ordenación:  
Los carriles para bicicleta conformarán un recorrido coherente y efectivo, asegurando la accesibilidad a los equipamientos y demás centros de servicios, al tiempo que procurarán enlazar con la red general establecida.
6. Criterios de compatibilidad medioambiental:
  - Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente, de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en

fila o se bifurquen o se hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.

- Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos y vaguadas naturales, elevaciones, y otros elementos geomorfológicos relevantes.

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

## **Sección Segunda.- Planeamiento De Desarrollo**

### **Artículo 19.- EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN**

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo Urbano No Consolidado y del Urbanizable Sectorizado del presente Plan General así, como en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.
2. En los sectores en los que el presente Plan General contiene, de forma potestativa, la ordenación pormenorizada de forma detallada de modo que legitime directamente la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación del Plan Parcial. No obstante lo anterior, cuando se pretenda, para su mejora, alterar la ordenación detallada establecida de forma potestativa por el Plan General, podrá redactarse un Plan Parcial para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, debiendo respetar las determinaciones de la ordenación estructural y realizarse de conformidad con los criterios y directrices establecidos, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o la ordenación de su entorno.
3. En las normas particulares de los sectores se establecen las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar los Planes Parciales. En aquellos casos que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por este Plan y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.
4. Serán determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el Sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales,

costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. De igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

5. El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, son indicativas y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Disposiciones. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que se especifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y directrices para la ordenación detallada.
6. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la legislación urbanística y de ordenación del territorio aplicable, así como la que se deduce de lo dispuesto por las presentes Normas.
7. Los Planes Parciales incluirán los criterios de sostenibilidad ambiental, teniendo en cuenta en el diseño de las actuaciones urbanísticas los siguientes criterios:
  - a. La mejora en la gestión del ciclo del agua mediante la racionalización de los consumos, la reducción de pérdidas, la generalización de la depuración y la reutilización de aguas residuales depuradas.
  - b. La gestión de los residuos urbanos con criterios de reducción, reutilización, reciclado y depósito en condiciones seguras.
  - c. La mejora de la calidad del aire mediante la reducción del tráfico motorizado.
  - d. La reducción de la contaminación acústica a través del control del tráfico, de las fuentes emisoras puntuales y de las condiciones de aislamiento acústico de la edificación.
  - e. La mejora de la eficiencia energética mediante una mayor adaptación de la edificación a las condiciones climáticas y mediante la reducción del uso del vehículo privado en las relaciones de movilidad metropolitana.
  - f. La minimización de la contaminación lumínica fomentando la eficiencia lumínica y energética del alumbrado público.La dotación de las infraestructuras de telecomunicaciones con un ancho de banda que permita la prestación de servicios interactivos avanzados.

8. Los Planes Parciales incluirán criterios ambientales y de integración paisajística, que garanticen que en la ejecución de las actuaciones urbanísticas se respeten los siguientes criterios:
- a. Restituir la continuidad de los cauces naturales interceptados, en su caso, en el proceso de ejecución de la urbanización mediante su acondicionamiento y eventual construcción de obras de drenaje transversal.
  - b. Controlar las escorrentías inducidas por la actuación urbanística en lluvias extraordinarias estableciendo los medios para que éstas no sean superiores a las que se producen en el ámbito en régimen natural. Para ello se estimarán los caudales de avenidas ordinarias y extraordinarias antes, durante y con posterioridad a la ejecución de la actuación.
  - c. Verificar el comportamiento de las infraestructuras de drenaje ante posibles lluvias extraordinarias. En el supuesto de potenciación de los flujos hídricos se adoptarán medidas tanto de diseño de la actuación urbanística mediante el incremento de zonas ajardinadas y niveladas, como de racionalización de las redes pluviales y de drenajes laterales de los viarios mediante regulación, laminación y almacenamiento de caudales u otras.
  - d. Considerar las repercusiones de las actuaciones urbanísticas en su conjunto, urbanización y edificación, sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo e incorporar las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.
  - e. Realizar la regeneración del régimen hidrogeológico acondicionando suelos y formas del terreno para favorecer la infiltración. La superficie ocupada por los terrenos con perfiles edáficos naturales o modificados pero con capacidad filtrante suficiente tendrá como mínimo una extensión superior al doble de la abarcada por las superficies impermeabilizadas.

#### **Artículo 20.- LOS PLANES ESPECIALES.**

1. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrán ser:
- a) Derivados, en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas.
  - b) Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del apartado 1 de la Ley 7/2002.
  - c) Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en suelo no urbanizable.
  - d) Planes Especiales para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas del suelo urbano no consolidado, siempre y cuando no altere los

criterios y directrices para la ordenación detallada especificada en cada ficha urbanística.

2. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Cuando viniesen expresamente delimitados en el presente Plan se atenderán a las determinaciones estructurales y preceptivas que éste señale, sin perjuicio de las demás que les correspondan por su naturaleza, según la Ley y los Reglamentos.
3. A diferencia del resto, Los Planes Especiales de las Áreas de Reforma Interior tienen la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito, y con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les asigne el presente Plan.

A tal efecto, se consideran determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Especiales previstos en el presente Plan General para las áreas de reforma interior las decisiones pertenecientes a la ordenación estructural o pormenorizada preceptivas: tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad y los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial, los Sistemas Generales incluidos en su ámbito y señalados en los planos (que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros) y los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse de forma indicativa atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

También podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior con el objeto de modificar, para mejorar, las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporada por este Plan General en áreas o zonas del suelo urbano no consolidado, en cuyo caso deberá respetar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva señalada por el planeamiento general, así como los criterios y directrices para la ordenación detallada especificada en cada ficha urbanística o normas particulares.

4. El contenido de los documentos de los Planes Especiales se ajustará a su objeto y finalidad, debiendo redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen. En todo caso, cuando se trate de Planes con la finalidad de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, así como los Planes

Especiales que tengan por objeto habilitar actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, deberán justificar la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

5. Los Planes Especiales que se formulen para habilitar una Actuación de Interés Público deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en las presentes Disposiciones Urbanísticas.

6. Los Planes Especiales incluirán los criterios de sostenibilidad ambiental, teniendo en cuenta en el diseño de las actuaciones urbanísticas los siguientes criterios:

a. La mejora en la gestión del ciclo del agua mediante la racionalización de los consumos, la reducción de pérdidas, la generalización de la depuración y la reutilización de aguas residuales depuradas.

b. La gestión de los residuos urbanos con criterios de reducción, reutilización, reciclado y depósito en condiciones seguras.

c. La mejora de la calidad del aire mediante la reducción del tráfico motorizado.

d. La reducción de la contaminación acústica a través del control del tráfico, de las fuentes emisoras puntuales y de las condiciones de aislamiento acústico de la edificación.

e. La mejora de la eficiencia energética mediante una mayor adaptación de la edificación a las condiciones climáticas y mediante la reducción del uso del vehículo privado en las relaciones de movilidad metropolitana.

f. La minimización de la contaminación lumínica fomentando la eficiencia lumínica y energética del alumbrado público.

La dotación de las infraestructuras de telecomunicaciones con un ancho de banda que permita la prestación de servicios interactivos avanzados.

8. Los Planes Especiales incluirán criterios ambientales y de integración paisajística, que garanticen que en la ejecución de las actuaciones urbanísticas se respeten los siguientes criterios:

a. Restituir la continuidad de los cauces naturales interceptados, en su caso, en el proceso de ejecución de la urbanización mediante su acondicionamiento y eventual construcción de obras de drenaje transversal.

b. Controlar las escorrentías inducidas por la actuación urbanística en lluvias extraordinarias estableciendo los medios para que éstas no sean superiores a las que se producen en el ámbito en régimen natural.

Para ello se estimarán los caudales de avenidas ordinarias y extraordinarias antes, durante y con posterioridad a la ejecución de la actuación.

c. Verificar el comportamiento de las infraestructuras de drenaje ante posibles lluvias extraordinarias. En el supuesto de potenciación de los flujos hídricos se adoptarán medidas tanto de diseño de la actuación urbanística mediante el incremento de zonas ajardinadas y niveladas, como de racionalización de las redes pluviales y de drenajes laterales de los viarios mediante regulación, laminación y almacenamiento de caudales u otras.

d. Considerar las repercusiones de las actuaciones urbanísticas en su conjunto, urbanización y edificación, sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo e incorporar las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.

e. Realizar la regeneración del régimen hidrogeológico acondicionando suelos y formas del terreno para favorecer la infiltración. La superficie ocupada por los terrenos con perfiles edáficos naturales o modificados pero con capacidad filtrante suficiente tendrá como mínimo una extensión superior al doble de la abarcada por las superficies impermeabilizadas.

### **Artículo 21.- EL ESTUDIO DE DETALLE.**

1. La aprobación de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos expresamente previstos en el presente Plan, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que este determina.
2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.
3. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:
  - a) Fijar, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan, alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano.
  - b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.
  - c) Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de distribución y la localización del suelo dotacional público de carácter local, dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.
  - d) Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el planeamiento lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.
4. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para

equipamientos comunitarios. El cómputo para la aplicación de este artículo será global para la totalidad de la superficie objeto del Estudio de Detalle. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

5. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.
6. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
7. En todos los casos los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones fundamentales del Plan y las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.
  - a) Distribuir la entera edificabilidad asignada.
  - b) No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen. El cómputo para la aplicación de este artículo será global para la totalidad de la superficie objeto del Estudio de Detalle.
  - c) No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.
  - d) En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.
8. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:
  - a) No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
  - b) Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
  - c) Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.

- d) Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
  - e) Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.
9. Los Estudios de Detalle incorporarán, en cuanto sea conforme a su contenido, objeto y finalidad, los restantes criterios de sostenibilidad, ambientales y de integración paisajística señalados para los Planes Parciales y los Planes Especiales.

### **Sección Tercera.- Otros Instrumentos De La Ordenación Urbanística**

#### **Artículo 22.- ORDENANZAS MUNICIPALES.**

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los Planes y, en su caso, con las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.
2. De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal.
3. La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 7/85, de 2 de abril, y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Benahavís.
4. El presente Plan General incorpora como Anexo las Condiciones Generales de Urbanización que complementa al Título XII. El contenido de este Anexo, tiene el carácter de Ordenanzas, y podrá ser alterado por el procedimiento señalado en el apartado anterior.

**Sección Cuarta. Los Catálogos como Planeamiento Complementario e integrado.****Artículo 23.- LOS CATÁLOGOS Y LOS BIENES CATALOGADOS.**

1. El presente Plan General incluye como determinaciones y normas propias del mismo, los Catálogos que tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.
2. Los Catálogos contienen la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos les corresponda por aplicación del Plan que complementen.
3. Los bienes catalogados se entienden, en todo caso, dentro de la ordenación, cualquiera que sea la clasificación y calificación de los suelos en que se encuentren, según las determinaciones que el Catálogo establezca específicamente para dichos bienes y a cuyas normas específicas se sujetarán a efectos de las obras y usos que puedan realizarse.

# ***PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS***

## **TÍTULO III.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO, SISTEMAS GENERALES Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO**

## **TÍTULO III.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO, SISTEMAS GENERALES Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO**

### **CAPÍTULO I.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES.**

#### **Artículo 24.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

La totalidad del suelo del término municipal, se incluye por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo:

- a.- Urbano.
- b.- Urbanizable.
- c.- No urbanizable.

Dentro del suelo urbano se diferencia el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado por la urbanización, de conformidad con lo establecido en el art. 45 LEY 7/2002. El contenido y régimen jurídico de esta clase de suelo se regula en el título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

En suelo urbanizable, de conformidad con el art. 47 LEY 7/2002 se distinguen las siguientes categorías:

- a) Suelo urbanizable ordenado.
- b) Suelo urbanizable sectorizado.
- c) Suelo urbanizable no sectorizado.

El suelo urbanizable puede ser ordenado o no, según que el Plan General prevea o no su ordenación pormenorizada. Asimismo, puede considerarse incluido en esta categoría los suelos que no cumplen las condiciones del suelo urbano pero que ya tienen aprobado el planeamiento de desarrollo. En este caso se han denominado suelos urbanizables ordenados con planeamiento aprobado.

El contenido y régimen jurídico de esta clase de suelo se regula en el título V de las presentes Normas Urbanísticas.

En la clase de suelo no urbanizable se distinguen, conforme establece el art. 46 LEY 7/2002, las siguientes categorías:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica
- b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
- c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
- d) Suelo no urbanizable delimitado en hábitat rural diseminado.

Estas categorías, así como su régimen jurídico se regulan concretamente en el título VI, dedicado al Suelo No Urbanizable.

### Artículo 25.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Por lo que respecta a la definición de Sistemas Generales, el modelo que sigue la LEY 7/2002 es el siguiente:

1. **Clasificación:** (Artículo 10.1.A.a). La LEY 7/2002 exige que se clasifique la totalidad del suelo, salvo lo referido en el art.44 de la LEY 7/2002, párrafo 2º.
2. **Calificación** (Artículo 10.1.A.c). Los sistemas generales en la medida en que, además de constituir la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público, conllevan una determinación de usos precisos para parques, jardines y espacios libres públicos, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, o cualesquiera otros destinos que concrete el uso propio de tales terrenos, y en tal medida suponen y realizan una calificación urbanística de los mismos, en orden a vincular los terrenos a dichos usos.
3. Son sistemas generales, entre otros, los siguientes:
  - las comunicaciones;
  - los cementerios;
  - los espacios libres, zonas verdes y parques públicos;
  - el equipamiento comunitario (instalaciones deportivas, centros docentes, asistenciales, sanitarios, aparcamientos, etc.);
  - los espacios de esparcimiento, como zoológicos, ferias o elementos culturales;
  - las infraestructuras;
  - el sistema de abastecimiento de aguas potables de consumo público;
  - el sistema general de distribución de energía eléctrica;
  - los vertederos;
  - \*- las reservas de suelo para vivienda dotacional pública;**
  - cualquier otro específicamente incluido por este Plan General como sistema general o que constituyan dotaciones integrantes de la ordenación estructural y cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una determinada área de la ciudad o de una concreta actuación urbanizadora o ámbito equivalentes.

**\*Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.**

**CAPÍTULO II.- SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES****Artículo 26.- DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES. FORMAS DE OBTENCIÓN.**

1. Los sistemas generales son dotaciones integrantes de la ordenación estructural establecida por el presente Plan General, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una determinada área de la ciudad o de una concreta actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Dichos elementos pueden ser suelos, construcciones, edificaciones o instalaciones destinada a dicha dotación, funcionalidad o servicio.
2. Las formas de obtención de los suelos ocupados por estos sistemas serán las establecidas en el art. 139 de la LOUA.
3. Los suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones que constituyen los sistemas generales tienen la condición de dominio público y son imprescriptibles, inalienables e inembargables.
4. Los sistemas generales son independientes de la clasificación del suelo o ajenos a ella, pudiendo implantarse sobre cualquier clase de suelo, sin perjuicio de su concreta adscripción o inclusión en una determinada clase de suelo a efectos de su obtención.
5. La condición demanial de la superficie de los sistemas generales no es incompatible con el uso privativo de los mismos en cualquiera de las formas previstas por la legislación administrativa en régimen de estacionamiento, ocupación, concesión o cualquier otra permitida por la legislación aplicable al tiempo de la ejecución del planeamiento, según los procedimientos y forma en ella establecidos, siempre que ello no afecta a la funcionalidad del servicio o dotación. En particular, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público.
6. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser expropiados por la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

En cuanto a los nuevos sistemas generales de infraestructuras, los trazados propuestos estimados en el Estudio de Infraestructuras del PGOU no son trasladados a los planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada del PGOU como Sistemas Generales mientras no se definan pormenorizadamente a una escala adecuada en los planes especiales que los desarrollan. Y ello porque las consecuencias jurídicas que conllevarían el grafiado de estas infraestructuras como Sistemas Generales a la escala de trabajo del PGOU, y que podrían ser alteradas

por el planeamiento de desarrollo, supondrían una indefensión temporal del propietario del suelo mientras no se defina en el proyecto que definitivamente se tramite y apruebe. De ahí que es aconsejable no determinarlos como tales.

Por la misma razón, los nuevos sistemas generales viarios propuestos en este PGOU, debido a la escala de trabajo del PGOU y a la topografía accidentada y complicada del municipio, podrán ser ajustados en su trazado de forma justificada a través de los planes especiales que los desarrollen. Dichos ajustes no se considerarán modificación del planeamiento general.

7. Los Sistemas Generales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.
8. Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas generales cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante u obtenerse por estos con arreglo a la normativa aplicable.
9. En los suelos de dominio y uso público, se podrá realizar una división horizontal del dominio público de forma que el plano superior situado sobre la rasante esté destinado a un equipamiento de dominio público, mientras que las superficies bajo rasante sean destinadas a aparcamientos públicos, siempre que ello no afecta a la funcionalidad del servicio o dotación.

#### **Artículo 27.- SISTEMAS LOCALES**

1. Los sistemas locales son aquellos suelos, construcciones, edificaciones o instalaciones destinadas a equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad o a una concreta actuación urbanizadora o ámbito equivalente.
2. Son sistemas locales todas los equipamientos, servicios y sistemas de espacios libres que vienen requeridos como dotaciones por la legislación urbanísticas para el desarrollo de los sectores y áreas de planeamiento, bien se refieran a éstas, o a áreas determinadas del suelo urbano consolidado si su funcionalidad y servicio no abarcan más de esta determinada área de la ciudad o de una concreta actuación urbanizadora o ámbito equivalente
3. Las formas de obtención de los suelos ocupados o destinados a los sistemas locales son las siguientes:
  - Expropiación u ocupación directa si fuese necesario su obtención anticipada a la ejecución del correspondiente ámbito de gestión;
  - Convenio urbanístico de cesión;
  - Cesión obligatoria gratuita, en caso de quedar incluidos o adscritos a sectores, áreas o unidades de ejecución, mediante el

correspondiente instrumento de equidistribución de beneficios y cargas;

- Transferencia o reserva de aprovechamiento si fuese necesario su obtención anticipada a la ejecución del correspondiente ámbito de gestión.

4. Los suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones que constituyen los sistemas locales tienen la condición de dominio público y son imprescriptibles, inalienables e inembargables.
5. La condición demanial de los sistemas locales no es incompatible con el uso privativo de los mismos en cualquiera de las formas previstas por la legislación administrativa en régimen de estacionamiento, ocupación, concesión o cualquier otra permitida por la legislación aplicable al tiempo de la ejecución del planeamiento, según los procedimientos y forma en ella establecidos, siempre que ello no afecta a la funcionalidad del servicio o dotación. En particular, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público.
6. Los terrenos afectados por sistemas locales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser expropiados por la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.
7. Los Sistemas Locales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.
8. Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante u obtenerse por estos con arreglo a la normativa aplicable.
9. En los suelos de dominio y uso público, se podrá realizar una división horizontal del dominio público de forma que el plano superior situado sobre la rasante esté destinado a un equipamiento de dominio público, mientras que las superficies bajo rasante sean destinadas a aparcamientos públicos, siempre que ello no afecta a la funcionalidad del servicio o dotación.

**CAPÍTULO III.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO. APROVECHAMIENTOS.****Artículo 28.- CONSIDERACIONES GENERALES.**

La LEY 7/2002, en línea con las anteriores legislaciones del suelo, propone la corrección de la inevitable desigualdad que generan las determinaciones del Planeamiento mediante el mecanismo del aprovechamiento medio. Por ello, nuestra legislación exige que el Plan General incorpore -entre sus determinaciones- la delimitación de áreas de reparto y cálculo de aprovechamientos medios (salvo para el suelo urbanizable no sectorizado), mecanismos sobre los que hace gravitar la virtualidad práctica de la técnica reparcelatoria a nivel de planeamiento general. Y ello, sin perjuicio de sus posibles ajustes posteriores en los instrumentos de planeamiento de desarrollo o su concreta aplicación que se efectuará en el seno de las unidades de ejecución.

La técnica consiste en esencia, en atribuir los mismos derechos a todos los terrenos que se encuentren dentro de un mismo ámbito (denominado área de reparto de beneficios y cargas) con independencia de la concreta calificación urbanística que el Plan asigne a los mismos.

Dicho derecho se determina como un porcentaje de la rentabilidad media (denominada aquí aprovechamiento medio) de los terrenos del área de reparto. Porcentaje que en general será el 90 por 100, correspondiendo el resto al Ayuntamiento. Con ello, además de garantizar el trato equitativo entre todos los propietarios del área (todos tienen inicialmente los mismos derechos proporcionalmente a las superficies aportadas), se cumple el principio constitucional de participación de la comunidad en las plusvalías que genera la acción urbanística de los entes públicos, mediante la atribución de parte de dicho aprovechamiento lucrativo a los municipios.

**Artículo 29.- REGULACIÓN LEGAL DE LAS ÁREAS DE REPARTO.**

La LEY 7/2002 regula este aspecto en los artículos 58 a 65.

En este sentido, el art. 58 establece:

*"1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, en lo que proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal delimitarán:*

*Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.*

*La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la delimitación de áreas de reparto que correspondan.*

*Para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.*

*2. Por excepción a lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal podrán excluir de las áreas de reparto los terrenos a que se refiere el art. 45.2.B b), siempre que en ellos la actividad de ejecución no deba producirse en el contexto de unidades de ejecución.*

*En este caso, el diez por ciento de participación del municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo.*

*3. En el suelo urbano no consolidado, los Planes Especiales y, en su caso, los Planes Parciales de Ordenación podrán ajustar la delimitación del área de reparto correspondiente, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Ordenación Intermunicipal.”*

### **Artículo 30.- REGULACIÓN LEGAL DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. CONSIDERACIONES GENERALES.**

El art. 59 de la LEY 7/2002 define los tipos de aprovechamiento, distinguiendo los siguientes:

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

El aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los derechos urbanísticos.

El aprovechamiento medio es la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.

Asimismo, establece las siguientes reglas para el cálculo del aprovechamiento medio:

En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado se ha de calcular dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas, sea oportuno.

En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

#### **Artículo 31.- COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA. CONSIDERACIONES GENERALES.**

1. El art. 61 de la LEY 7/2002 establece la obligatoriedad de que el PGOU, así como los planes de sectorización establezcan justificadamente un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrán establecer un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial.
2. Asimismo, establece que cuando el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Sectorización prevean, dentro de un área de reparto, usos o, en su caso, tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio deberán utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias.
3. A falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir, de acuerdo a los criterios fijados por la normativa técnica de valoración catastral.
4. El Plan General de Ordenación Urbanística establece un coeficiente corrector al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial. Este coeficiente deberá ser fijado además por los planes de sectorización.
5. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente deberá fijar y, en su caso, concretar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

6. El establecimiento de los coeficientes a que se refieren los apartados anteriores deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad.

**Artículo 32.- DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN ESTABLECIDOS POR EL PGOU.**

Para el cálculo de los coeficientes de ponderación por tipología, uso y localización se ha aplicado la metodología expuesta en la memoria de ordenación del PGOU (apartado 6.4).

Los Usos Globales establecidos en el presente Plan son: Residencial, Industrial, Turístico y Terciario. La pormenorización de dichos usos de suelo urbanizable y urbano no consolidado nos lleva a una serie de usos compatibles, que configuran con más detalle un modelo urbano.

En este sentido, a nivel Residencial, se pormenoriza entre Uso Residencial Libre, y Uso Residencial Protegido (viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, véase PMVYS de Benahavis), con las diferentes tipologías edificatorias.

El Uso Turístico se homogeneiza en único coeficiente, (Deportivo Golf al aire libre).

El Uso Terciario/Industrial, se pormenoriza a efectos de homogeneización de aprovechamiento como uso compatible dentro de las diferentes áreas y sectores (Industrial escaparate, Comercial, Oficinas, Hotel etc.,).

**COEFICIENTES DE USOS**

RESIDENCIAL	1
TURISTICO	0.6
TERCIARIO	0.6

**COEFICIENTE DE TIPOLOGIA**

Residencial Viviendas de Protección .....	0,60
Residencial Viviendas Adosada/Plurifamiliar .....	1
Residencial Viviendas Unifamiliar Aislada Tipo UAS1-UAS-4...	1,5
Residencial Viviendas Unifamiliar Aislada Tipo UAS-0.....	1,6
Residencial Viviendas tipo Villa Tipo UAS-5.....	2

**COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN**

Preferente.....	2
Estratégica.....	1
Casco Urbano.....	0,80

El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente podrá introducir de forma justificada, respetando los criterios de este Plan General, coeficientes correctores para la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

**Artículo 33.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

1. En Suelo Urbano No Consolidado, el Plan General establece ocho áreas de reparto, por sus diferentes características de localización, tipología y topografía y determina su Aprovechamiento Medio.
2. Los ámbitos establecidos como **parcelas integradas en áreas homogéneas de suelo urbano** no son incluidas dentro de áreas de reparto, conforme al artículo 58.2 de la LOUA. Son los siguientes: SUNC-C9, SUNC-C10, SUNC-C11, SUNC-C12, SUNC-C13 y SUNC-5.
3. **Dos** de las ocho áreas de reparto en suelo urbano no consolidado corresponden a suelos **con planeamiento aprobado** y uso global residencial (SUNC-PA1 y SUNC-PA2). El aprovechamiento será el correspondiente a su planeamiento de desarrollo aprobado (Área de Reparto AR 6-SUNC y Área de Reparto AR 8-SUNC).

**Uso global residencial:**

ÁREA DE REPARTO AR 2-SUNC	SUNC.C2-LA CORONILLA ALTA II	Aprov. Medio: 0,2070 Ua./m2.s.
	SUNC.C6-LA PACHECA V	
ÁREA DE REPARTO AR 3 -SUNC	SUNC.C3-EL BANCAL II	Aprov. Medio: 0,32 Ua./m2.s.
	SUNC.C7-EL BANCAL I	
	SUNC.C8-ANTIGUA UE4	
ÁREA DE REPARTO AR 4 -SUNC	SUNC.C4-LA PACHECA II	Aprov. Medio: 0,2816 U./m2.s.
	SUNC.C5-LA PACHECA ALTA	
ÁREA DE REPARTO AR 6 -SUNC	SUNC.1- A. EL HERROJO II	Aprov. Medio: 0,240 U./m2.s.
	SUNC.3- A. HORNO DE LA MIERA A	
	SUNC.4- A. HORNO DE LA MIERA B	
ÁREA DE REPARTO AR 7 -SUNC	SUNC.2-AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL II	Aprov. Medio: 0,360 Ua./m2.s.
	SUNC.6- CAMINO DEL HIGUERAL	

**Uso global terciario:**

ÁREA DE REPARTO AR.1 -SUNC	SUNC.C1-LA CORONILLA ALTA I	Aprov. Medio: 0,2016 Ua./m2.s.
-------------------------------	-----------------------------	--------------------------------

**Artículo 34.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y SUELO URBANIZABLE ORDENADO.**

1. En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen las correspondientes Áreas de Reparto integrada cada una de ellas por los Sectores y los Sistemas Generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión. Así se determinan 4 áreas de reparto para suelo urbanizable sectorizado y 13 para suelo urbanizable ordenado.
2. Conforme a lo que determina el artículo 60.c) de la LOUA, se producen diferencias de aprovechamiento mayores del 10%, ya dentro de cada uno de estos ámbitos, debido a circunstancias particulares de cada terreno clasificado. Ello es posible por diferentes argumentos que a continuación se exponen, existiendo uno primordial, que es el establecimiento de dos grandes áreas homogéneas, claramente diferenciados, de sectores de suelo urbanizables:
  - Terrenos localizados en el casco urbano y sus ensanches con uso global principalmente residencial en tipologías preferentemente de plurifamiliares y con estructura urbana propia del casco urbano, conforme determina la Exposición de Motivos y su articulado en la Legislación Urbanística Andaluza. El aprovechamiento medio en estos ámbitos es de 0,336381 UA/m<sup>2</sup>s y la densidad entre 6 y 12 viviendas por hectárea.
  - La otra gran área se corresponde con los sectores urbanizables sectorizados, mayoritariamente de uso global residencial, localizados en territorios externos al casco urbano, para abastecer la demanda de la tipología de urbanización extensa, ya característica en este municipio. El rasgo particular de estos ámbitos se corresponde con una densidad de vivienda muy baja, tipología residencial en viviendas unifamiliares aisladas, especialmente grandes villas, y alta dotación de sistemas locales y generales de áreas libres y equipamientos. El aprovechamiento medio en estos ámbitos es de 0,23328 UA/m<sup>2</sup>s y la densidad entre 1 y 2 viviendas por hectárea, considerándose un producto exclusivo de esta área de la Costa del Sol Occidental.
  - Así, se establecen sectores muy concretos de uso turístico, industrial o terciario para completar la fijación de usos en el territorio, de los cuales adolece actualmente el municipio. La tipología de edificación, la conformación propia de la urbanización, diferenciada de las áreas

residenciales, y la puesta en valor de un mercado diferente, determina un aprovechamiento medio en estos casos de 0,504 UA/m<sup>2</sup> suelo para el uso industrial y terciario y de 0,036 UA/m<sup>2</sup> suelo para el uso turístico, asumible desde el punto de vista jurídico conforme al artículo 60.c) de la LOUA.

- Los suelos urbanizables ordenados corresponden a suelos con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, es decir, en estado transitorio, pendientes de finalizar el cumplimiento de sus deberes. Se diferencian en dos tipos: aquellos en situación real y legal de ejecución de la urbanización (suelos urbanizables ordenados con planeamiento aprobado, SURO-PA) y los que, presentando planeamiento de desarrollo aprobado y, en algunos casos, planeamiento de gestión aprobado y semiconsolidación de urbanización y edificación, son innovados por esta revisión del PGOU (SURO). Por las características diferentes de cada sector y por los derechos consolidados derivados del cumplimiento total o en parte de sus deberes, cada uno de ellos conforma un área de reparto independiente. Para los SURO-PA su aprovechamiento será el correspondiente a su planeamiento de desarrollo aprobado. Son los siguientes:

- A.R. SURO-PA 1, MONTEMAYOR BAJO
- A.R. SURO-PA 2, REAL DE LA QUINTA
- A.R. SURO-PA 3, LA PALTA
- A.R. SURO-PA 4, MONTEMAYOR ALTO
- A.R. SURO-PA 5, LA ALQUERÍA
- A.R. SURO-PA 6, LA ALBORADA
- A.R. SURO-PA 7, AMPLIACIÓN CERRO ARTOLA A
- A.R. SURO-PA 8, CASERÍAS DEL ESPERONAL
- A.R. SURO-PA 9, LA COJA

**SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS PROCEDENTES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE INNOVADOS POR ESTE PGOU (SURO). USO GLOBAL RESIDENCIAL**

ÁREAS DE REPARTO	SECTORES INCLUIDOS	SITUACIÓN	APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua /m <sup>2</sup> s)	USO GLOBAL
AR-SURO1	SURO.1	VEGA DEL JAQUE	0,22447	RESIDENCIAL
AR-SURO2	SURO.2	JARALILLOS SECTOR A LAS ROCAS	0,23616	RESIDENCIAL
AR-SURO3	SURO.3	CAPANES NORTE	0,213065	RESIDENCIAL
AR-SURO4	SURO.4	A. PUERTO DEL ALMNEURO I	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	RESIDENCIAL

**SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS DEL CASCO URBANO**

En el suelo urbanizable con delimitación de sectores en suelos del casco urbano se establecen nueve áreas de reparto integradas por los sectores que a continuación se indican

ÁREA DE REPARTO	SECTORES INCLUIDOS	DENOMINACIÓN	APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua / m <sup>2</sup> s)	USO GLOBAL
AR 1-SURS	SURS-C.1	LA PACHECA IV	0,336381	RESIDENCIAL
	SURS-C.2	LA PACHECA III		RESIDENCIAL
	SURS-C.3	EL RISCO		RESIDENCIAL
	SURS-C.4	LA TORRE		RESIDENCIAL
	SURS-C.5	LA FUENTE		RESIDENCIAL
	SURS-C.6	LA PACHECA I		RESIDENCIAL
	SURS-C.7	LA PACHECA VI		RESIDENCIAL
	SURS-C.8	DAVID MARSHALL		RESIDENCIAL
	SURS-C.9	EMPRESARIAL-COMERCIAL		TERCIARIO

**SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS EXTERIORES AL CASCO URBANO. USO GLOBAL RESIDENCIAL**

En el suelo urbanizable con delimitación de sectores en suelos exteriores al casco urbano y con uso residencial se establecen un área de reparto integradas por los sectores que a continuación se indican y Sistemas Generales adscritos o incluidos en aquellos para su gestión:

ÁREA DE REPARTO	SECTORES INCLUIDOS	SITUACIÓN	ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua /m <sup>2</sup> s)	USO GLOBAL	SISTEMAS GENERALES EXTERNOS ADSCRITOS
ÁR 2-SURS	SURS-1	MONTE MAYOR NORTE	0,23328	RESIDENCIAL	SGV 1.4
	SURS-2	LA TOMA		RESIDENCIAL	SGV 1.5
	SURS-3	AMPLIACIÓN CASERÍAS DEL ESPERONAL		RESIDENCIAL	SGV 3.2 SGV 7.3
	SURS-4	BRIJÁN I		RESIDENCIAL	SGV 5.1 SGV 5.3
	SURS-5	BRIJÁN II		RESIDENCIAL	
	SURS-6	LA ALQUERÍA II		RESIDENCIAL	SGV 3.3
	SURS-7	AMPLIACIÓN PUERTO DEL ALMENDRO. FASE A		RESIDENCIAL	
	SURS-8	HORNACINOS		RESIDENCIAL	SGV 6.2
	SURS-9	LA ROMERA		RESIDENCIAL	
	SURS-10	ATALAYA HILL CLUB		RESIDENCIAL	
	SURS-11	ALTOS DE ALQUERÍA II		RESIDENCIAL	
	SURS-12	ARTOLA		RESIDENCIAL	
	SURS-13	CASABLANCA		RESIDENCIAL	
	SURS-14	BEJARANO		RESIDENCIAL	
	SURS-15	CAMPANILLAS		RESIDENCIAL	
	SURS-16	EL CHOPO I		RESIDENCIAL	
	SURS-18	EL ACEBUCHE		RESIDENCIAL	
	SURS-20	MONTMELIÁN NORTE		RESIDENCIAL	
	SURS-23	ARTOLA I		RESIDENCIAL	
	SURS-24	ARTOLA II		RESIDENCIAL	
	SURS-26	ALTOS DE LA ALQUERÍA III		RESIDENCIAL	
	SURS-27	ALTOS DE LA ALQUERÍA I		RESIDENCIAL	

**SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS EXTERIORES AL CASCO URBANO. USO GLOBAL INDUSTRIAL Y TERCIARIO**

En el suelo urbanizable con delimitación de sectores con uso industrial se establecen dos áreas de reparto integrada por los sectores que a continuación se indican:

ÁREA DE REPARTO	SECTORES INCLUIDOS	SITUACIÓN	ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua /m <sup>2</sup> s)	USO GLOBAL	SISTEMAS GENERALES EXTERNOS ADSCRITOS
AR 3-SURS	SURO-17	EMPRESARIAL	0,504	TERCIARIO	SGV 4.1
	SURS-19	EL CHOPO II		TERCIARIO	SGV 8
	SURS-21	AMPLIACIÓN PUERTO DEL ALMENDRO II FASE B		INDUSTRIAL	
	SURS-22	INDUSTRIAL		INDUSTRIAL	
	SURS-25	EMPRESARIAL LA QUINTA		TERCIARIO	

### **SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS EXTERIORES AL CASCO URBANO. USO GLOBAL TURÍSTICO**

En el suelo urbanizable con delimitación de sectores en suelos exteriores al casco urbano y con uso turístico se establecen dos áreas de reparto integrada por los sectores que a continuación se indican:

ÁREA DE REPARTO	SECTORES INCLUIDOS	SITUACIÓN	ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua /m <sup>2</sup> s)	USO GLOBAL
AR 4-SURS	SURS-CG1	AMPLIACIÓN CASERÍAS DEL ESPERONAL	0,036	TURÍSTICO
	SURO-CG2	BRIJÁN I		TURÍSTICO

### **Artículo 35.- RÉGIMEN DEL SUBSUELO**

1. El régimen y el uso urbanístico del subsuelo se sujeta a las determinaciones del presente Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo.
2. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.
3. Corresponde el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo al mismo titular del suelo bajo el que se encuentra conforme a las normas de derecho privado sobre propiedad o a quién, conforme a estas mismas normas, lo haya adquirido de su propietario.
4. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas concretas de regulación de usos pormenorizado, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos o a instalaciones propias al servicio del edificio; en los demás casos, la edificabilidad situada bajo la rasante natural se imputará al 50%.

5. A efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico, el aprovechamiento del subsuelo tendrá un coeficiente reductor del 50% del que corresponda aplicar sobre rasante al uso al que se destine. No obstante, cuando la dotación de aparcamientos venga exigida por el planeamiento, no se imputará como aprovechamiento urbanístico

# ***PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS***

## **TÍTULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO Y DE LAS EDIFICACIONES**

## **TÍTULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO Y DE LAS EDIFICACIONES**

### **CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 36.- CONTENIDO DEL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANO.**

1. En suelo urbano, el Plan General delimita los correspondientes ámbitos en esta clase de suelo, distinguiendo entre:
  - a. Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización, donde el Plan General incorpora en todo caso su ordenación pormenorizada.
  - b. Suelo Urbano No Consolidado, distinguiéndose según que el presente Plan General incorpore su ordenación pormenorizada o se remite a un momento posterior.

En el Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada el Plan General delimita tres tipos de ámbito:

- \* Sectores: cuya ordenación pormenorizada se realizará mediante Plan Parcial de Ordenación.
  - \* Áreas de Reforma Interior, cuyo objeto es la mejora urbana y cuya ordenación pormenorizada se llevará a cabo bien mediante Estudio de Detalle, en los casos que sea admisible conforme al artículo 15 de la LOUA, o mediante Plan Especial de Reforma Interior, de Mejora Urbana u otros, según se señale en la ficha correspondiente.
  - \* Parcelas integradas en áreas homogéneas, bien en aplicación de la Disposición Adicional Décima de la LOUA, bien por ser parcelas según lo definido por el artículo 45 de la LOUA, que podrán desarrollarse mediante estudio de detalle si fuese necesario.
2. En suelo urbano el Plan General incorpora, con carácter general, las siguientes determinaciones:
    - a. La identificación y delimitación de los Sistemas Generales.
    - b. La reglamentación detallada de los usos, ya sean globales o pormenorizados.
    - c. Asimismo, se determina la intensidad de dichos usos y la densidad, en su caso, de los mismos.
  3. En suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado ordenado, el Plan General incorpora las siguientes determinaciones:
    - a. La delimitación de los sistemas locales, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada uno de ellos. En este sentido, se considerarán públicos salvo que se especifique el carácter privado de los mismos.

- b. Las condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
  - c. El señalamiento de alineación y rasante de las distintas parcelas, que se ha grafiado en los planos de calificación.
  - d. El trazado y características de la red viaria pública. La anchura de los viales será la grafiada en los planos de calificación.
  - e. La previsión y localización de los aparcamientos públicos, que también se señalan en los planos de calificación.
  - f. Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica). Igualmente, se incluye la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
4. En suelo urbano no consolidado incluido en sectores o ARI, el Plan General incorpora las siguientes determinaciones:
- a. La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio. En este caso, cada Sector o Área de Reforma Interior se corresponde con un Área de Reparto independiente.
  - b. La delimitación de las áreas o sectores.
  - c. Los criterios y directrices para establecer la ordenación pormenorizada en dichas áreas o sectores de suelo urbano. Se tendrá en cuenta lo establecido en el art. 17 de las presentes Normas

#### **Artículo 37.- CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO.**

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:
- a. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios, características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.
  - b. Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana

en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.

- c. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.
2. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento de Benahavís. La mera recepción de las obras de urbanización implica, por tanto, su inmediata y directa clasificación como suelo urbano.

### **Artículo 38.- CATEGORÍAS EN SUELO URBANO**

1. Los terrenos clasificados como suelo urbano, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la LEY 7/2002, a los efectos de atribución de los derechos y deberes urbanísticos:

- a. Suelo Urbano consolidado por la urbanización.

Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado conforme al siguiente artículo.

- b. Suelo Urbano no consolidado por la urbanización.

Tienen la categoría de Suelo urbano no consolidado, los terrenos que el Plan adscribe la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1. Carecer de urbanización consolidada por:
  - a. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
  - b. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
2. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en

vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

**Artículo 39.- DIVISIÓN EN ZONAS DE ORDENANZAS.**

1. El Suelo Urbano se divide en las Zonas de Ordenanzas que se regulan en estas Normas en cuanto a condiciones de ordenación general y específica, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación y sus plazos.
2. Las zonas de ordenanzas se subdividen, cuando proceda, en subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada zona de ordenanzas serán de aplicación en cada subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas establecidas en cada subzona.

**Artículo 40.- DIVISIÓN DEL SUELO URBANO A LOS EFECTOS DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.**

A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en Suelo Urbano se distingue:

1. El suelo urbano consolidado: los propietarios de terrenos con aprovechamiento lucrativo pueden solicitar licencia de obras.

En esta categoría de suelo la gestión y obtención de terrenos calificados con uso y destino públicos se desarrollan siempre mediante actuaciones aisladas o asistemáticas. Asimismo, el Ayuntamiento de Benahavís puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos.

2. En suelo urbano no consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas:
  - a. Los terrenos incluidos en Sectores delimitados por el presente Plan General.
  - b. Los terrenos incluidos en Áreas de Reforma Interior delimitadas en el Plan, siendo dicha delimitación coincidente con la Unidad de Ejecución y cuya ordenación pormenorizada se prevé en un momento posterior, a través de Estudio de Detalle o Plan Especial, según el caso.
  - c. Los suelos urbanos no consolidados con ordenación pormenorizada, incluidos en unidades de ejecución y área de reparto.
  - d. Los suelos urbanos no consolidados con ordenación pormenorizada no incluidos en unidades, pero sí en áreas de reparto a efectos de su sujeción a transferencias de aprovechamientos urbanísticos para satisfacer los deberes de cesión de terrenos con destino a usos públicos y los de cesión, localización y materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración.

- e. Los suelos urbanos no consolidados con ordenación pormenorizada en los que la ejecución del presente Plan General pueda resolverse en actuaciones urbanizadoras no integradas.

**Artículo 41.- ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

1. Corresponde a actuaciones en el suelo urbano consolidado, cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.
2. Dichas actuaciones pueden incluir:
  - Actuaciones Puntuales de Viario, Espacios Libres o de Equipamiento.
  - Actuaciones de Mejora Urbana.

**CAPÍTULO II.- EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO****Artículo 42.- EL SUELO URBANO CONSOLIDADO: DERECHOS Y DEBERES.**

1. El propietario del suelo urbano consolidado cuenta con los siguientes derechos:
  - a. La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.
  - b. La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.
  - c. La facultad de innovar el planeamiento de desarrollo, en suelos transformados o en ejecución conforme al planeamiento de desarrollo aprobado, que provoquen una modificación de la densidad del sector, unidad o polígono del que procede, conforme al artículo 9 de esta Normativa.\*

**\*Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.**

2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:
  - a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
  - b. Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística.
  - c. Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar, según se establece en el Artículo 148.4 de la LEY

7/2002.

- d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
  - e. En el caso de innovación del planeamiento general, para modificar la densidad de viviendas conforme al artículo 9 de esta Normativa, mantener las cesiones establecidas tanto en el PGOU como en el planeamiento de desarrollo así como la previsión de infraestructuras para el total de unidades residenciales ordenadas en el instrumento de planeamiento aprobado, en el caso de que la innovación recoja una reducción de las unidades residenciales; y cumplimentar las determinaciones del artículo 36-2-5º de la LOUA cuando la innovación proponga un aumento de las unidades residenciales originalmente ordenadas por el planeamiento. De conformidad con la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012, de 30 de enero, si el aumento o disminución de la densidad fuera superior al 20% de la existente, conllevará a la alteración de la ordenación estructural establecida por este PGOU.
  - f. En la misma situación del anterior apartado, la alteración de densidad no podrá afectar a unidades residenciales ejecutadas o en proceso de ejecución.
3. Además, son derechos y deberes del propietario del suelo urbano consolidado los definidos en los artículos 8 y 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en relación a su clasificación y categoría urbanística.
  4. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:
    - a. Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.
    - b. Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
    - c. La presentación de fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes. Esta fianza cubrirá como mínimo el 100% de las obras pendientes de ejecutar.
    - d. El incumplimiento del deber de completar la urbanización de forma simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.
  5. El Plan establece plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y

solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.

**Artículo 43.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

1. En el suelo urbano no consolidado ordenado, la entrada en vigor del Plan General determina:
  - a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.
  - b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegida así como de los deberes del artículo anterior, a excepción de las UE de Régimen especial que se delimiten únicamente para la mejora de la urbanización ex art. 105.5 de la LEY 7/2002.
  - c. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior, salvo en el caso de las unidades de ejecución de régimen especial reguladas por el art. 105.5. LEY 7/2002 que se pudiesen delimitar para la mejora de la urbanización.
  - d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.
  - e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.
  - f. Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 66.2.c del presente título, para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.
2. Son asimismo derechos y deberes del propietario del suelo urbano no consolidado los definidos en los artículos 8 y 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en relación a su clasificación, categoría y condiciones de gestión urbanística.
3. En el caso de suelo urbano no consolidado incluido en sectores o ARI, la formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación

pormenorizada y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan.

Una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle, los terrenos quedarán sometidos al régimen del suelo urbano no consolidado ordenado, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

**Artículo 44.- DERECHOS Y DEBERES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN ÁMBITOS EN LOS QUE SE ESTABLEZCA O PREVEA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:
  - a. El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, 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 y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación 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
  - f. La facultad de innovar el planeamiento de desarrollo, en suelos transformados o en ejecución conforme al planeamiento de desarrollo aprobado, que provoquen una modificación de la densidad del sector, unidad o polígono del que procede, conforme al artículo 9 de esta Normativa.

2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, 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.
  - b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los 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 se 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.
  - 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. 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.
  - h. 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.
  - i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
  - j. En el caso de innovación del planeamiento general, para modificar la densidad de viviendas conforme al artículo 9 de esta Normativa, mantener las cesiones establecidas tanto en el PGOU como en el planeamiento de desarrollo así como la previsión de infraestructuras para el total de unidades residenciales ordenadas en el instrumento de planeamiento

aprobado, en el caso de que la innovación recoja una reducción de las unidades residenciales; y cumplimentar las determinaciones del artículo 36-2-5º de la LOUA cuando la innovación proponga un aumento de las unidades residenciales originalmente ordenadas por el planeamiento. De conformidad con la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012, de 30 de enero, si el aumento o disminución de la densidad fuera superior al 20% de la existente, conllevará a la alteración de la ordenación estructural establecida por este PGOU.

- k. En la misma situación del anterior apartado, la alteración de densidad no podrá afectar a unidades residenciales ejecutadas o en proceso de ejecución.

**Artículo 45.- DERECHOS Y DEBERES DEL PROPIETARIO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN CON DELIMITACIÓN DE ÁREA DE REPARTO.**

1. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que no se delimiten unidades de ejecución, son:
  - a. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto los calificados de sistemas locales como los sistemas generales incluidos en el Área de Reparto.
  - b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se 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.
  - c. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga atribuido la parcela con respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones de las áreas de reparto, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
  - d. Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo, mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
  - e. Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

- f. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal.
  - g. 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.
  - h. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
  - i. En el caso de innovación del planeamiento general, para modificar la densidad de viviendas conforme al artículo 9 de esta Normativa, mantener las cesiones establecidas tanto en el PGOU como en el planeamiento de desarrollo así como la previsión de infraestructuras para el total de unidades residenciales ordenadas en el instrumento de planeamiento aprobado, en el caso de que la innovación recoja una reducción de las unidades residenciales; y cumplimentar las determinaciones del artículo 36-2-5º de la LOUA cuando la innovación proponga un aumento de las unidades residenciales originalmente ordenadas por el planeamiento. De conformidad con la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012, de 30 de enero, si el aumento o disminución de la densidad fuera superior al 20% de la existente, conllevará a la alteración de la ordenación estructural establecida por este PGOU.
  - j. En la misma situación del anterior apartado, la alteración de densidad no podrá afectar a unidades residenciales ejecutadas o en proceso de ejecución.
2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio atribuido por el Plan al área de reparto en la que se incluya la parcela de la que son titulares.
3. La materialización del aprovechamiento mediante la edificación podrá autorizarse aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados para la urbanización y edificación simultáneas y además se proceda a la cesión o compensación económica del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.
4. Los propietarios de las parcelas podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante:
- a. La cesión por parte del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante compensación económica, y además por
  - b. Transferencia del aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a otra parcela y que le permita adquirir el exceso del aprovechamiento objetivo atribuido sobre el medio del área de reparto.
- 5. Los propietarios de esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen**

derecho a innovar el planeamiento de desarrollo, en suelos transformados o en ejecución conforme al planeamiento de desarrollo aprobado, que provoquen una modificación de la densidad del sector, unidad o polígono del que procede, conforme al artículo 9 de esta Normativa.\*

**\*Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.**

**Artículo 46.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SIN DELIMITACIÓN DE ÁREA DE REPARTO.**

1. Los propietarios de parcelas en el suelo urbano no consolidado no incluidas en Unidad de Ejecución y además no adscritas a Área Reparto alguna, están obligados a:
  - a. Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.
  - b. Ceder la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del Municipio en las plusvalías -que será del diez por ciento del aprovechamiento objetivo que tuviera asignada la parcela- o su equivalente económico.
  - c. 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.
  - d. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
  - e. En el caso de innovación del planeamiento general, para modificar la densidad de viviendas conforme al artículo 9 de esta Normativa, mantener las cesiones establecidas tanto en el PGOU como en el planeamiento de desarrollo así como la previsión de infraestructuras para el total de unidades residenciales ordenadas en el instrumento de planeamiento aprobado, en el caso de que la innovación recoja una reducción de las unidades residenciales; y cumplimentar las determinaciones del artículo 36-2-5º de la LOUA cuando la innovación proponga un aumento de las unidades residenciales originalmente ordenadas por el planeamiento. De conformidad con la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012, de 30 de enero, si el aumento o disminución de la densidad fuera superior al 20% de la existente, conllevará a la alteración de la ordenación estructural establecida por este PGOU.
  - f. En la misma situación del anterior apartado, la alteración de densidad no podrá afectar a unidades residenciales ejecutadas o en proceso de

ejecución.

2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan a la parcela de la que son titulares.
3. La materialización del aprovechamiento subjetivo mediante la edificación podrá autorizarse aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo siguiente y además se proceda a hacer efectiva la cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías o sus equivalentes económicos.
4. Los propietarios de las parcelas edificables podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante cesión del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento
5. Los propietarios de las parcelas con destinos a usos públicos serán indemnizados en el correspondiente expediente de expropiación.
6. Los propietarios de esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho a innovar el planeamiento de desarrollo, en suelos transformados o en ejecución conforme al planeamiento de desarrollo aprobado, que provoquen una modificación de la densidad del sector, unidad o polígono del que procede, conforme al artículo 9 de esta Normativa.\*

**\*Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.**

**Artículo 47.- LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEAS EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos de suelo urbano no consolidado que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se dé la concurrencia de las siguientes circunstancias:
  - a. Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
  - b. Que se encuentre aprobado y en curso de ejecución el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
  - c. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
  - d. Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.

- e. Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
  - f. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes. Esta fianza cubrirá como mínimo el 100% de las obras pendientes de ejecutar.
2. En terrenos no incluidos en unidades de ejecución, la fianza a prestar habrá de cubrir todas las obras a las que alcanza el deber de urbanizar.
  3. En terrenos incluidos en unidades de ejecución, se exigirá, además:
    - a. La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.
    - b. Que esté ejecutada la urbanización básica correspondiente a la totalidad del ámbito de la unidad de ejecución. A estos efectos se entenderá como urbanización básica la configurada por los siguientes servicios urbanos:
      - Explanación
      - Saneamiento
      - Encintado de aceras y base del firme de calzada
      - Cruces de calzadas de los servicios
      - Galerías de servicios
      - Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientosTendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.
  4. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:
    - a. Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.
    - b. Las obras ya ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.
    - c. Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.
  5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

**Artículo 48.- ORDEN DE PRIORIDADES EN EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.**

1. El desarrollo del suelo urbano no consolidado por la urbanización se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento, o conforme a las previsiones del artículo 88 de la LEY 7/2002.
2. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que su ordenación detallada se encuentra diferida a la formulación de un Plan Especial o Plan Parcial, los plazos de ejecución de la urbanización y demás deberes se realizarán conforme al plan de etapa contenidos en dichos planes de desarrollo, que deberán respetar el orden de prioridades establecidos en este Plan.
3. De no fijarse plazos de ejecución concretos en la ficha urbanística correspondiente, se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de 18 de meses, a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de ordenación que establezca la ordenación pormenorizada completa. Las obras de urbanización deberán iniciarse en el plazo de 12 meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo de treinta (30) meses.
4. Igual regla que la establecida en el apartado anterior se aplicará en los supuestos en los que el presente Plan General establezca directamente la ordenación urbanística pormenorizada completa de los ámbitos sujetos a unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado.

**Artículo 49.- PLAZOS DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

1. Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se delimite una unidad de ejecución, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar. Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización.
2. Los propietarios de las parcelas en el Suelo Urbano No Consolidado no incluido en unidades de ejecución, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación en el plazo de cinco años desde el momento de aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada.
3. Los plazos señalados no se alterarán, aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

**Artículo 50.- LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO.**

1. Se incluyen en este apartado aquellos terrenos del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado en las que se prevén actuaciones urbanizadoras para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

2. En el suelo urbano se identifican o podrán ser desarrolladas dos clases de actuaciones urbanizadoras no integradas: Actuaciones Puntuales (Actuaciones aisladas) y Actuaciones de Mejora Urbana (Actuaciones singulares).

Son Actuaciones Puntuales, aquellas que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos. Son Actuaciones de Mejora Urbana, las que tienen como finalidad principal la reurbanización de los espacios públicos y su nivel infraestructural en áreas de la ciudad que presentan síntomas de deterioro y/o deficiencias puntuales, sin perjuicio de que en su interior puedan desarrollarse actuaciones simples para la adquisición de terrenos con destino a la mejora dotacional o de la red de espacios y viarios públicos.

3. Los objetivos de ordenación de las Actuaciones Puntuales en suelo urbano consolidado son la obtención, y consiguiente urbanización, de espacios públicos destinados a la apertura de nuevos viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos.

La obtención de terrenos para las actuaciones puntuales en suelo urbano consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa. También se podrán obtener mediante reserva de aprovechamiento, compra o permuta con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

A efectos expropiatorios todas las actuaciones puntuales del suelo urbano consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideran de utilidad pública e interés social.

Los costes de urbanización de determinadas actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado podrán ser incorporados como cargas suplementarias de las unidades de ejecución localizadas en sus proximidades siempre que exista vinculación con las mismas en aplicación de lo dispuesto en el artículo 113. 1. j) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. Son Actuaciones Puntuales en Suelo Urbano No Consolidado, aquellas actuaciones singulares, no incluidas en unidades de ejecución, pero sí en áreas de reparto, que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos. La obtención de terrenos para estas actuaciones se realizará

mediante la expropiación forzosa u ocupación directa, mediante transferencias de aprovechamientos si se incorpora a un ámbito de aplicación de esta técnica, o bien, mediante cesión gratuita por adscripción expresa a unidades de ejecución excedentarias pertenecientes a su misma Área de Reparto.

5. Son Actuaciones de Mejora Urbana en suelo urbano consolidado aquellas que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de espacios públicos, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos, en aplicación de las Normas de Urbanización que se contienen en las presentes Normas Urbanísticas. A estas Actuaciones podrán, conforme a las previsiones del artículo 75.2.d de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, destinarse parte de los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo siempre que se dividan a la mejora, conservación y rehabilitación de las zonas degradadas en la ciudad consolidada. En cada una de estas áreas será preceptiva la formulación de un Programa de Reurbanización que programe y defina las obras necesarias, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios.

**Artículo 51.- ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO.**

Se trata de ámbitos territoriales del Suelo Urbano 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, sin perjuicio de la alteración puntual de algunas de sus determinaciones.

Son Ámbitos de Planeamiento Incorporado los siguientes:

En Suelo Urbano Consolidado, desarrollado o en desarrollo en condiciones diferenciales a su planeamiento de detalle aprobado. Se prevé la regularización del área mediante planeamiento de adaptación a las nuevas determinaciones de este Plan General.

El régimen de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado es el siguiente:

Las condiciones particulares por las que se rigen son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas contenidas en el Anexo de las presentes Disposiciones Urbanísticas.

A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

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 los planeamientos de origen por aquél.

Cuando la casilla de determinaciones complementarias esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.

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 determinaciones complementarias. En todo caso prevalecerá lo dispuesto en las fichas correspondientes cuando se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones específicas de los expedientes de origen.

### **CAPÍTULO III.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA.**

#### **Artículo 52.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENACIONES.**

1. Las condiciones particulares establecidas para cada ordenación morfotipológica son aquellas que, junto con las generales regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su ordenación. Las condiciones de cada ordenación atienden tanto a los aspectos cuantitativos y cualitativos de los edificios como al régimen de uso de las parcelas calificadas y de la edificación que se realice sobre ellas. Junto con el Uso Pormenorizado constituyen el contenido de la calificación urbanística.
2. Las Normas contenidas en este Título se aplican en Suelo Urbano Consolidado, en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Urbanizable Ordenado en todo aquello que no se oponga a las condiciones particulares establecidas en las fichas anexas para cada sector o área de reforma interior o no sea objeto de una ordenación diferente por un instrumento de planeamiento de desarrollo en materias de su propia competencia.
3. Las ordenanzas del Suelo Urbano No Consolidado y en el suelo Urbanizable Ordenado contenidas en el Plan General que forman parte de la Ordenación Pormenorizada Potestativa no podrá modificarse o sustituirse en el planeamiento de desarrollo sin justificar que las modificaciones que se introducen o las nuevas ordenanzas que se proponen mejoran la ordenación propuesta o son necesarias por razón de las concretas circunstancias del área o sector. Al hacer esta justificación será necesaria que la Memoria del planeamiento de desarrollo contenga la expresa indicación de los extremos o aspectos en los que se realiza tal mejora o de las causas y motivos de tal necesidad, así como una concreta identificación de la relación que tales extremos, aspectos, causas o motivos tienen con las ordenanzas modificadas o sustituidas y con las que las modifican o las sustituyen.

**Artículo 53.- ALTERACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES.**

1. Mediante Planes Especiales podrán alterarse las condiciones particulares de ordenanza, siempre y cuando no se modifique la ordenación de carácter estructural ni los criterios y directrices especificados en las fichas urbanísticas correspondientes.\*

**\*Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.**

2. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio del Ayuntamiento, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes edificados, debiéndose, en ese caso, ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación del Plan.
3. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las ordenaciones en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justificare.

# ***PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS***

## **TÍTULO V.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

**TÍTULO V.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE****CAPÍTULO I.- EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO****Artículo 54.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO.**

1. El Suelo Urbanizable se divide en:
  - a. Suelo Urbanizable No Sectorizado. Para el que el Plan General no incluye la delimitación sectorial precisa para su desarrollo ulterior.
  - b. Sectorizado. Es el suelo urbanizable respecto al cual el presente Plan General establece la delimitación del sector precisa para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial de Ordenación. Asimismo, se establecen las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para esta clase y categoría de suelo.
  - c. Suelo Urbanizable Ordenado. Se considerará como suelo urbanizable Ordenado el suelo urbanizable Sectorizado que cuente con planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado y aquel en el que el PGOU defina la ordenación pormenorizada.
2. Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de Ordenado y Sectorizado contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada incorporación al modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber 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. Vienen ordenados y divididos por sectores, que 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.
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 incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

**Artículo 55.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.**

1. Para dicha clase y categorías de suelo se establecen, en el presente Plan, las siguientes determinaciones:
  - 1.1. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

- a. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
  - b. Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
  - c. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
  - d. La asignación de los usos globales en cada sector.
  - e. Asignación de intensidades o densidades de ocupación.
  - f. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
  - g. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.
  - h. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
  - i. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
  - j. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales
- 1.2. Determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:
- a. Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.
  - b. De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
  - c. También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.
- 1.3. En su caso, algunas o todas de las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa:
- a. La asignación de los usos pormenorizados.
  - b. La definición de los sistemas locales.
  - c. La determinación de la altura de las edificaciones.
  - d. Señalamiento de alineaciones y rasantes.
  - e. Establecimiento de las tipologías y ordenanzas.

- f. Establecimiento, en su caso, del sistema de actuación.
  - g. Establecimiento de plazos para la ejecución urbanística.
  - h. Identificación, en su caso, de los edificios declarados expresamente fuera de ordenación y los de necesaria conservación.
2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
- a. Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes, incluso con usos globales distintos y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.
  - b. Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
  - c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores.
  - d. Sectores o unidades espaciales y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detallada, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial.
  - e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.
3. 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. 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 sector.

4. La programación temporal de los sectores del Urbanizable Sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresadas en estas Normas, Memoria de Sostenibilidad y en las fichas individualizadas de cada uno de ellos anexas; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales, tal y como se determina en la programación del Plan.
5. En todo aquello que no se oponga a las condiciones particulares establecidas en las fichas anexas para cada sector de suelo urbanizable se aplicará, las ordenanzas previstas para el suelo urbano como ordenación pormenorizada potestativa, si bien podrán ser objeto de una ordenación diferente por el instrumento de planeamiento de desarrollo en materias de su propia competencia con los requisitos señalados en el párrafo siguiente.
6. Las ordenanzas del Suelo Urbanizable Sectorizado contenidas en el Plan General que forman parte de la Ordenación Pormenorizada Potestativa no podrán modificarse o sustituirse en el planeamiento de desarrollo sin justificar que las modificaciones que se introducen o las nuevas ordenanzas que se proponen mejoran la ordenación propuesta o son necesarias por razón de las concretas circunstancias del área o sector. Al hacer esta justificación será necesaria que la Memoria del planeamiento de desarrollo contenga la expresa indicación de los extremos o aspectos en los que se realiza tal mejora o de las causas y motivos de tal necesidad, así como una concreta identificación de la relación que tales extremos, aspectos, causas o motivos tienen con las ordenanzas modificadas o sustituidas y con las que las modifican o las sustituyen.
7. El planeamiento de desarrollo tendrá la obligatoriedad de preservar de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35%. Así mismo deberá evitar de desmontes de altura superior a 3m y vez y media de separación entre ellos

#### **Artículo 56.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN ESTADO TRANSITORIO (SURO-PA).**

1. Las condiciones generales y particulares por las que se rigen los sectores de suelo urbanizable transitorio son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente y que el presente Plan General asume.

Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas contenidas en este Plan General.

2. El régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado transitorio, las normas sobre sus instrumentos de ordenación y sobre su ejecución se establecen en las Disposiciones Transitorias del presente Plan General.

Su Aprovechamiento Medio será -en todo caso- el derivado del instrumento de planeamiento del que traen su causa.

3. Podrán modificarse puntualmente las determinaciones urbanísticas de dichos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado.

**Artículo 57.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SIN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO.**

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 las de naturaleza provisional.
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 y del Proyecto de Reparcelación correspondiente.
3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
  - a. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
  - b. No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.
  - c. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
  - d. Ejecución de las obras de urbanización, que podrán ejecutarse simultáneamente con las de edificación siempre que se cumpla con los requisitos exigidos por la LEY 7/2002 y lo dispuesto en el presente Plan General para el Suelo Urbano No Consolidado.
4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial el régimen del suelo urbanizable sectorizado será el regulado en los artículos siguientes.
5. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector se corresponderá -en principio- con el ámbito de la unidad de ejecución.

No obstante, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector podrá modificar, de forma justificada, dicha delimitación estableciendo varias unidades de ejecución en su seno, sin que las diferencias de aprovechamiento medio entre sí sean superiores al quince por ciento (15%), y determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Disposiciones.

**Artículo 58.- DERECHOS Y DEBERES DEL PROPIETARIO EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO.**

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbanizable sectorizado:
  - 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 y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación 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
  - f. En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, la facultad de innovar el planeamiento general, en suelos transformados o en ejecución conforme al planeamiento de desarrollo aprobado, que provoquen una modificación de la densidad del sector, unidad o polígono del que procede, conforme al artículo 9 de esta Normativa. De conformidad con la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012, de 30 de enero, si el aumento o disminución de la densidad fuera superior al 20% de la existente, conllevará a la alteración de la ordenación estructural establecida por este PGOU.
2. Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y 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; este 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 dotaciones públicas y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los 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 se 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 excedentes 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 les corresponda a los diversos sectores, de las obras de los sistemas generales e infraestructuras previstos y de las de conexión con los mismos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la ciudad consolidada.
- 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. En el caso de innovación del planeamiento general, para modificar la densidad de viviendas conforme al artículo 9 de esta Normativa, mantener las cesiones establecidas tanto en el PGOU como en el planeamiento de desarrollo así como la previsión de infraestructuras para el total de unidades residenciales ordenadas en el instrumento de planeamiento

aprobado, en el caso de que la innovación recoja una reducción de las unidades residenciales; y cumplimentar las determinaciones del artículo 36-2-5º de la LOUA cuando la innovación proponga un aumento de las unidades residenciales originalmente ordenadas por el planeamiento. De conformidad con la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012, de 30 de enero, si el aumento o disminución de la densidad fuera superior al 20% de la existente, conllevará a la alteración de la ordenación estructural establecida por este PGOU.

- I. En la misma situación del anterior apartado, la alteración de densidad no podrá afectar a unidades residenciales ejecutadas o en proceso de ejecución.

**Artículo 59.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE U ORDENADO POR EL PGOU.**

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable Sectorizado implica su inclusión en la categoría de suelo urbanizable Ordenado y, en consecuencia:
  - a. Los terrenos quedarán vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.
  - b. Los terrenos por imperativo legal quedarán afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, de la distribución justa de los beneficios y cargas y de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
  - c. Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
2. En la categoría de suelo urbanizable ordenado las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:
  - a. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
  - b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
  - c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.
3. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, queda prohibido la realización de actos de edificación

o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación, así como, quedan prohibidas, igualmente, las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en el presente Plan para el Suelo Urbano No Consolidado.

4. Salvo determinación en contrario en las fichas individualizadas de cada una de las actuaciones urbanísticas, el ámbito de cada sector del suelo urbanizable ordenado coincidirá con el de la unidad de ejecución, llevándose a cabo la gestión de la unidad de ejecución por el sistema de actuación establecido en cada caso.

## **CAPÍTULO II.- EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

### **Artículo 60.- DELIMITACIÓN.**

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SURNS), 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.
2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten completar 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 aun 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. Señalándose en el plano de clasificación la delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado, indicándose en las normas particulares los usos globales incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General para su eventual desarrollo.
3. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo; por el Ayuntamiento de Benahavís se podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo, así como, fijar el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Disposiciones.
4. No podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en detrimento de las previsiones de programación del Plan General, contra sus

prioridades o previsiones, siendo prioritarias entre opciones de similares usos globales, los ámbitos del SUNS más próximos al Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado, antes que los más próximos al Urbanizable Sectorizado y, en ambos casos, los que impliquen menores costos económicos en infraestructuras de conexión a los sistemas existentes en orden a evitar espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador. Las exigencias mínimas de 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 y en las fichas individualizadas que se incluyen como anexo de las presentes Disposiciones Urbanísticas.

5. Las zonas que cumplan alguna de las siguientes condiciones deberán preservarse y zonificarse como áreas libres públicas, o excluirse de los sectores por su carácter de dominio público, para la futura ordenación de los ámbitos:
- a) -Zonas que forman parte del Lugar de Importancia Comunitaria "Sierras Bermeja y Real".
  - b) -Zonas a menos de 100 metros de los Lugares de Importancia Comunitaria "Río Guadalmanza", "Río Guadalmina" y "Río Guadaiza".
  - c) -Zonas con presencia de Hábitat de Importancia Comunitaria, conforme al plano 44 de este PGOU.
  - d) -Zonas con presencia de vegetación forestal (bosques perennes y semicaducifolios, matorrales altos mediterráneos, matorrales altos espinosos de orla y matorrales bajos basófilos o silicícolas) cuya calidad sea media-alta, que se identificarán mediante un trabajo de campo, realizado por técnicos competentes en la materia, a partir del cual se elaborará un plano de vegetación a escala adecuada que acompañará el Plan de Sectorización, con aprobación de organismo ambiental competente.
  - e) -Zonas afectadas por dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre, conforme a estudio hidrológico-hidráulico que propondrá estimación de deslinde de dominio público hidráulico y zonas de servidumbre con aprobación de organismo ambiental competente en la materia, así como la vegetación de ribera asociada (saucedas, arbustedas riparias, arbustedas colonizadoras riparias o palustres), conforme al plano 44 de este PGOU.
  - f) -Zonas que constituyan cabeceras de arroyos.
  - g) -Zonas con pendientes medias que superen el 35%, conforme al plano 7 de este PGOU.
  - h) -Zonas con altitud superior a 450 m.s.n.m. conforme al plano 8 de este PGOU.

- i) -Zonas Inundables, conforme al plano 12.1 de este PGOU y estudio hidrológico-hidráulico que propondrá estimación de zona de riesgo de inundación con aprobación de organismo ambiental competente en la materia.
- j) -Zonas designadas con riesgo alto o muy alto de erosión, conforme al plano 13.1 de este PGOU y delimitación técnica de acuerdo a estudio detallado por técnico competente en la materia y con aprobación de organismo ambiental competente.
- k) -Zonas que este PGOU designa como zonas de Protección Ambiental o Interés Territorial o como red de espacios libres (parques fluviales E1 y E2).
- l) -Zonas que hayan sufrido incendios con posterioridad a 2006 y que no podrán cambiar su uso forestal en menos de 30 años, en aplicación del artículo 50 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

6. Son los siguientes ámbitos:

		Superficie	Sistema General adscrito
SURNS.1	La Resinera	1.084.823	SGV 6.3
SURNS.2	La Perdiz	199.080	
SURNS.3	Hornacinos	802.832	SGV 6.1
SURNS.4	Fondo de Garantía	799.291	SGV 1.1
SURNS.5	Montemayor Norte	408.835	SG AL 4 SGV 1.2
SURNS.6	Altos de Montemayor	271.131	SG AL 1 SGV 1.3
SURNS.7	Visos de Montemayor	207.308	SG AL 2
SURNS.8	Ampl. Caserías del Esperonal I	1.418.683	SG AL 3 SGV 7.1 SGV 7.6
SURNS.9	Panorama	248.590	
SURNS.10	Parladé I	33.946	
SURNS.11	Parladé II	40.143	
SURNS.12	Ampl. Caserías del Esperonal II	37.490	SGE ARA
SURNS.13	Montmelián Sur	78.142	SGV 4.3
SURNS.14	Lima	40.378	SGV 4.4

#### Artículo 61.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:
  - a. 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.

- b. Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. 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.
    - c. 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. A los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponden las siguientes facultades:
    - a. El derecho de formular al Ayuntamiento de Benahavís 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.
    - b. 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.
  3. 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 aquél.

**Artículo 62.- CONDICIONES PARA PROCEDER A LA SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.**

Los Planes de Sectorización, además de con la normativa legal que le afecta, deberán, como mínimo, cumplir las siguientes condiciones establecidas por este PGOU.

**1.- Usos incompatibles:**

Se consideran incompatibles los usos industriales para todos los ámbitos, y para los ámbitos denominados SURNS-10 y SURNS-11 el industrial y terciario.

**2.- Usos globales:**

Preferentemente los usos globales serán los residenciales, pudiéndose justificadamente aplicar otros siempre y cuando no sean incompatibles.

**3.- Condiciones para proceder a su sectorización:**

- a. Áreas o sectores de suelo clasificados urbanizables no sectorizados con previsiones de transformación para usos residenciales:

La condición de sectorización habrá de ser tal que su entorno territorial más cercano, en proporción a tres veces la superficie prevista a sectorizar, se encuentre desarrollada urbanísticamente, esté ejecutada la urbanización en todos sus elementos en al menos el 60% del territorio ordenado, y en proceso de ejecución de la edificación.

- b. Áreas o sectores de suelo clasificados urbanizables no sectorizados con previsiones de transformación para usos empresariales, industriales y/o turísticos, sin usos residenciales complementarios:

La condición de sectorización habrá de ser tal que en la solicitud o consulta no vinculante al Ayuntamiento de Benahavís, previa a la presentación del Avance de Ordenación, se justifique de forma pormenorizada el grado de desarrollo y ejecución de los suelos que el Plan General hay clasificado de urbanizable ordenado o sectorizado para tales usos genéricos.

No obstante, en el supuesto de que el grado de desarrollo y ejecución sea inferior al 30% del total clasificado, el particular o la entidad solicitante podrá iniciar el procedimiento de sectorización cuando justifique netamente el desinterés o la desactivación de iniciativa urbanística de los suelos clasificados.

**4.- Disposición de Sistemas Generales.**

Además de aquellos Sistemas Generales que el propio PGOU adscribe a los Suelos Urbanizables No Sectorizados, se incluirán aquellos otros necesarios para el municipio en el momento de proceder a la Sectorización, estando al menos incluidos Sistemas Generales de áreas libres y/o de equipamiento en una proporción del 10% de la superficie bruta del ámbito, que se cederán de forma gratuita al Ayuntamiento.

#### 5.- Condiciones que deberán cumplir los Planes de Sectorización:

Los Planes de Sectorización que ordenen los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado deberán observar las cuantías de cargas externas que este PGOU impone a cada ámbito, esto es, 4€ por metro cuadrado de suelo para ejecución de infraestructuras y sistemas generales previstos o no en este PGOU o destinado para aquellas obras que se consideren necesarias para la puesta en servicio de los terrenos, según necesidades. Esta carga es un mínimo previsto por este PGOU, pudiendo verse aumentado según características y necesidades de cada ámbito.

Aquellos ámbitos afectados por cauces públicos deberán elaborar un estudio hidrológico-hidráulico detallado para la correcta definición del dominio público hidráulico, sus servidumbres y la zona de riesgo de inundación, bajo la supervisión y autorización del organismo competente en cuencas.

Los sistemas generales viarios y sistemas generales de áreas libres adscritos a esta clase de suelo y que afecten algún cauce público, deberán ser objeto de autorización por el organismo competente en cuencas previamente a su ejecución y así deberá quedar establecido en las determinaciones de los sectores resultantes del Plan de Sectorización para su desarrollo.

Los sistemas generales viarios adscritos a esta clase de suelo y que afecten algún dominio público de carreteras y/o sus servidumbres y afecciones, deberán ser objeto de autorización por el organismo competente previamente a su ejecución y así deberá quedar establecido en las determinaciones de los sectores resultantes del Plan de Sectorización para su desarrollo.

Los Planes de Sectorización deberán establecer medidas de protección ambiental y de optimización y ahorro de recursos hídricos tal y como se determinan en este PGOU para el suelo urbanizable sectorizado.

Los Planes de Sectorización deberán establecer cesión de sistemas locales de áreas libres y equipamientos para los sectores resultantes en una proporción al menos del 20% de la superficie de los mismos para áreas libres y del 10% para equipamientos.

# ***PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS***

## **TÍTULO VI RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE. AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS Y OTRAS PROTECCIONES EN CUALQUIER CLASE DE SUELO**

## **TÍTULO VI.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **CAPÍTULO I.- NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE**

#### ***Sección Primera.- Definición y Categorías***

##### **Artículo 63.- DELIMITACIÓN Y LIMITACIONES.**

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que reúnan alguna de las características previstas en el artículo 46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y que por ello deban ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado. Sus límites, categorías y subcategorías de suelo y áreas, vienen grafiados en los planos de ordenación del Suelo No Urbanizable.

##### **Artículo 64.- CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

Se distinguen las siguientes categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:

1. *Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:*

Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

2. *Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:*

Por el planeamiento de ordenación del territorio que le afecte y que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

Directamente por este Plan General por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico que requieran esta protección.

Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, u otros riesgos naturales.

3. *Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que no es otro sino el agropecuario, por ser inadecuados para un desarrollo urbano, al tiempo que cumplen una función equilibradora del sistema territorio, por:*

Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.

Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.

4. *Suelo No Urbanizable de hábitat rural diseminado. Se incluyen dentro de esta categoría aquellos terrenos que constituyan el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.*

Estos cuatro tipos se han clasificado y subdividido en función de la naturaleza de cada tipo de suelo y del régimen específico de cada uno de ellos, emanado del modelo territorial adoptado por este Plan General de Ordenación Urbanística, en las siguientes categorías:

**. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SNUEP)****A. Categorías de los Espacios protegidos por legislación sectorial:**

- Dominio Público Hidráulico, servidumbre y zona inundable.
- Vías Pecuarias
- Montes Públicos
- Carreteras
- Terrenos protegidos por la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad
- Zonas De Especial Conservación de la Red Ecológica Europea Red Natura 2000
- Hábitat de Interés Comunitario
- Georrecursos
- Bienes de Interés Cultural (BIC)

**B. Categorías Espacios Protegidos por Planificación Territorial:**

*Terrenos incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga.*

Complejo Serrano de Interés Ambiental

CS-18 Sierras Real-Palmitera-Apretaderas

CS-24 Sierra Bermeja

**C. Categorías Espacios Protegidos por Planificación Urbanística:**

*Terrenos sujetos a algún régimen de protección otorgado por el PGOU por motivos de carácter territorial, ambiental, o paisajístico*

- Riberas de Interés Ambiental
- Complejos Serranos de Interés Ambiental
- Espacios de Potencialidad Forestal
- Espacios Forestales de Interés Recreativo
- Ambiental I
- Interés Territorial
- Patrimonio Histórico
- Protección de Carreteras
- Patrimonio Arqueológico

*Terrenos que presentan Riesgos Naturales estimados en el planeamiento urbanístico (Delimitación Técnica pendiente de aprobación por el Órgano Competente)*

- Zonas con Alto Riesgo de Erosión
- Zonas con Alto Riesgo de Incendio

**II. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL**

- Suelo No Urbanizable Rural o Natural

**III. AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS**

- Protección del Patrimonio Histórico-Artístico
- Protección del Dominio Público Viario y limitaciones a la propiedad
- Zona de Influencia Forestal y Zonas Incendiadas
- Protección del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad
- Áreas de Sensibilidad y Servidumbre Acústica
- Zonas que presenten riesgos naturales

Cuando la afección jurídico-administrativa se localiza sobre un suelo no urbanizable, éste adquiere la categoría de especial protección por legislación específica; cuando se produce sobre un suelo urbano o urbanizable, se trata de una afección o protección por legislación específica.

**Sección Segunda: Disposiciones Generales****Artículo 65.- DESARROLLO Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.**

Las determinaciones de este Plan General sobre el Suelo No Urbanizable son inmediatamente ejecutivas, no obstante, se podrán redactar Planes Especiales, de acuerdo con lo especificado en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuando sean necesarios a juicio del Excmo. Ayuntamiento, y en función de las especiales condiciones y dimensiones de la actuación pretendida, en los siguientes casos:

- Establecimiento o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.
- Actuaciones de la Administración, no previstas en este Plan General sobre esta clase de suelo.
- Establecimiento de medidas de protección, en áreas señaladas o no en este Plan General, por los Organismos competentes.
- Establecimiento de usos que, autorizados por este Plan General, supongan un cambio sustancial del territorio o de partes de él. En particular, los campamentos turísticos, las industrias de gran tamaño y las grandes dotaciones, están sujetos a la necesidad de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, aparcamientos, urbanización, etc., exige la redacción de un Plan Especial y del proyecto ordinario de obras de urbanización.
- Protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados, perímetros edificados). Esta protección se concretará según lo que determine el Catálogo de los Bienes afectados o protegidos.
- Protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.
- Mejora del medio rural que eleve el nivel de vida de los núcleos secundarios y diseminados del término municipal.

- Restauración del territorio para recuperación del uso agrario o erradicación de actividades urbanas no deseadas.

**Artículo 66.- SEGREGACIONES.**

En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse segregaciones rústicas, quedando prohibidas las parcelaciones urbanísticas de acuerdo con lo previsto en el artículo 52 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Parcelación rústica o segregación es la división del terreno que se ajusta a lo dispuesto en la legislación agraria y las presentes Normas. Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población como viene definido posteriormente.

Las segregaciones o parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la legislación vigente y la presente normativa, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas, si su dimensión fuera menor a la parcela mínima edificable fijada por este Plan General.

Todas las parcelaciones y segregaciones están sujetas a licencia o declaración municipal de innecesariedad. No se permiten parcelaciones ni segregaciones de fincas que incumplan las parcelas mínimas edificables en este Plan General. En este sentido se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones ni parcelaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la parcela mínima edificable, salvo que se realice para agrupar predios colindantes, siempre y cuando los lotes resultantes tras la agrupación cumplan con la parcela mínima establecida en este Plan General.

Para la solicitud de licencia se deberán aportar los siguientes documentos:

- a. Nota simple actualizada del Registro de la Propiedad u otra documentación oficial acreditativa.
  - b. Memoria explicativa de la segregación a realizar que incluirá la justificación del cumplimiento con la normativa antes y después de la segregación, junto con los siguientes planos realizados por el técnico competente y visados por el correspondiente Colegio:
    - Plano de situación de la finca con respecto al plano del Suelo No Urbanizable del Plan General.
    - Plano de superficie de la finca inicial.
    - Plano de superficie de la finca resultante.
- a) En caso de agrupación a predios colindantes además de lo expresado anteriormente se presentará:
- Nota simple de la Finca a la que se agrupa.

- Autorización escrita del o los titulares de la finca a la que se agrupa.
- Planos de los lotes tras segregar y agrupar, que deberán cumplir en todo caso con la parcela mínima exigida en este Plan General.

**Artículo 67.- PARCELACIONES URBANÍSTICAS.**

Las parcelaciones urbanísticas están prohibidas en el suelo no urbanizable y constituyen infracciones muy graves. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

En todo caso, tendrán la consideración de actos reveladores de parcelación urbanística, la enajenación de cuotas pro indiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la fijada en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de dividir la total superficie de la finca objeto de alteración por el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado. En estos actos reveladores de parcelación urbanística, se requerirá la correspondiente licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo esta última condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir respectivamente las escrituras públicas de estos actos o negocios jurídicos, exigirán el previo otorgamiento de licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo los primeros testimoniarlos en las correspondientes escrituras públicas.

**Artículo 68.- NUEVO ASENTAMIENTO O NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

1. **Ámbito de aplicación.**- El concepto de nuevo asentamiento o núcleo de población afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, tanto de Especial Protección como Rústico. Además, afecta a los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, mientras no tengan aprobado su Plan Parcial correspondiente.
2. **Concepto:** Nuevo asentamiento o núcleo de población es todo conjunto o agrupación de edificios, singularizado, diferenciado, identificable y

reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de edificios y/o viviendas, proximidad, etc., que trascienden su función individual de edificación y/o residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, etc.

**Artículo 69.- CONDICIONES QUE DAN LUGAR A LA FORMACIÓN DE UN NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un núcleo de población, aquellos en los que se den al menos uno de los dos grupos de condiciones objetivas (recogidas en los dos siguientes artículos), que serán razón suficiente para considerar que se trata de una Parcelación Urbanística, y para denegar todas las licencias de obra que en su ámbito se solicitasen:

- a) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras.
- b) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

**Artículo 70.- CONDICIONES OBJETIVAS EN RELACIÓN AL LUGAR, A LA PARCELACIÓN DEL TERRITORIO, A SUS INFRAESTRUCTURAS.**

En relación al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras, las condiciones objetivas que dan lugar a la formación de núcleo de población, vendrán determinadas por los indicios de aquellas parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta o por agregación en el tiempo de varias colindantes o relativamente colindantes, mediante un plan preconcebido, proyecto de urbanización o actuación común y/o acumulativa, que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

- a) Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior, no inscritas en el Catastro con anchura de rodadura superior a 2 metros, asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras.
- b) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas y energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas o lotes, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento unificado, inapropiadas para el riego intensivo.
- c) Centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación.
- d) Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existentes en proyecto.

- e) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o estables.
- f) Publicidad referente a la parcelación con advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los canales utilizados (carteles en la vía pública, octavillas, anuncios en prensa, etc.).
- g) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos de propiedad horizontal, o concentraciones de unas y otras superiores a la media del entorno geográfico similar.

**Artículo 71.- CONDICIONES OBJETIVAS RELATIVAS A LA PARCELA EDIFICABLE.**

En relación a la parcela edificable aisladamente considerada, las condiciones generales que pueden dar lugar a que exista posibilidad de formación de núcleo de población, serán aquellas que se determinen con criterios objetivos para cada tipo de suelo en que se divide el Suelo No Urbanizable en este Plan General. Estas condiciones serán:

- a) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Normas, según los distintos tipos de suelo.
- b) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso distancia mínima a la edificación más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en estas Normas, según los distintos tipos de suelos.
- c) Usos o actividades autorizadas en cada tipo de suelo, con expresión de los prohibidos. En todos los casos cuando se refiere a vivienda familiar se entenderá que se autoriza exclusivamente una vivienda para una sola unidad o programa familiar por parcela mínima establecida.

**Artículo 72.- REGULACIÓN DE CAMINOS.**

**Definición:** Vías de servicio, o de carácter complementario de actividades implantadas en Suelo no Urbanizable que habitualmente no tienen ancho mayor de seis metros y sus pavimentos son del tipo económico (explanada mejorada, suelos estabilizados u hormigones hidráulicos de escaso espesor).

Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación.

**Licencia.-** De conformidad con este Plan General, la apertura de caminos está sujeta a licencia municipal. Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

- Estudio justificativo de la necesidad de apertura por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en el medio rural.
- Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresan los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo y las medidas correctoras adecuadas para la integración del camino en el entorno.
- Autorización Ambiental Unificada o Calificación Ambiental, según el tipo de camino de acuerdo con el Anexo I la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (BOJA núm. 143 de 20 de julio de 2007).
- La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la Administración competente no quedase suficientemente acreditada la necesidad de apertura o pudiera ocasionar grave deterioro ambiental.

**Artículo 73.- CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

La Autorización Ambiental Integrada, la Autorización Ambiental Unificada, la Evaluación Ambiental o la Calificación Ambiental que hubiere que hacer en cumplimiento de la Normativa de Aplicación se realizará según las especificaciones de la legislación estatal o autonómica dependiendo del procedimiento exigido. Para los Estudios de Impacto Ambiental se dará cumplimiento a Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, cuyos contenidos se redactarán según se especifica en el Anexo II de dicha Ley.

**Artículo 74.- USOS DOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS.**

En el Suelo No Urbanizable se considerará como uso dominante el forestal, siéndolo también en algunas áreas concretas el agrícola y el de ganadería. Son usos complementarios los vinculados a los usos dominantes, los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación.

**Artículo 75.- USOS COMPATIBLES.**

En el Suelo No Urbanizable se considerarán los siguientes usos compatibles con los dominantes y complementarios: uso extractivo, vertedero de residuos sólidos urbanos, vertedero de escombros y tierras, de gran industria, industrias nocivas y peligrosas, grandes instalaciones e infraestructuras, de alojamientos, de equipo público, de ganadería estabulada, chatarrería, camping y otros usos semejantes. La implantación de todos estos usos será respetuosa con la legislación específica de cada uno de ellos y deberá cumplir rigurosamente las medidas protectoras y correctoras recogidas en el Estudio de Impacto Ambiental, preceptivo para la aprobación de este Plan General. En todo caso estas actuaciones estarán sujetas a licencia municipal, y la necesidad de acompañarla de un Proyecto de Actuación o Plan Especial, según el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA, así como acreditación de que cumplen con la normativa urbanística y ambiental aplicable.

**Uso extractivo.** Con las limitaciones formuladas para los cauces fluviales en la legislación de Aguas e incluidas en estas Normas Urbanísticas, se podrá establecer este uso, salvo mención expresa en la Normativa del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo

contenido se ajustará a lo dispuesto en la legislación medioambiental andaluza vigente. Precisarán de autorización de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, y junto a la solicitud de autorización deberá incluirse un Plan de Restauración conforme al R.D. 975/2009, de 12 de junio.

**Uso de eliminación y tratamiento de residuos sólidos urbanos.** Con las limitaciones formuladas en las Normas para los Suelos No Urbanizables de Especial Protección, podrá establecerse este uso a distancia superior a dos kilómetros de los núcleos de población y a más de 500 metros de cualquier edificación residencial legalmente autorizada. Su implantación estará sujeta a la obtención de licencia urbanística, que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, así como el cumplimiento de la normativa ambiental de aplicación, y previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 42 de la LOUA. En cualquier caso, será necesaria la obtención de autorización de la Consejería competente o del Ayuntamiento, según sea de titularidad pública o privada.

Este tipo de uso se podrá llevar a cabo en instalaciones debidamente autorizadas cuyas condiciones y requerimientos ambientales dependerán de si se trata de residuos peligrosos o no peligrosos.

**Uso de vertedero de escombros y tierras.** Con las limitaciones formuladas en las Normas para las Áreas de Protección y en zonas no visibles desde las principales vías de comunicación, ni desde los hitos paisajísticos, se podrá situar este uso en el Suelo No Urbanizable.

Los vertederos deben corresponderse con la clasificación expuesta en el Real Decreto 1481/2001, de 27 de marzo, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, que distingue entre vertederos de peligrosos e inertes.

Así mismo para garantizar la defensa de la calidad ambiental, deberá cumplirse lo expuesto en referencia a vertederos en la Ley 7/2007, Real Decreto 1481/2001, Decreto 73/2012 y demás normativa aplicable.

**Uso de gran industria, de industrias nocivas, peligrosas y de almacenamiento de materias peligrosas.** Las industrias o complejos industriales que, aún siendo compatibles con los polígonos industriales, no pudieran ubicarse en los mismos en razón de su dimensión o por sus características peculiares, se podrán situar en el Suelo No Urbanizable, salvo mención expresa en las Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, una vez conseguida la declaración de actuación de interés público mediante redacción de Plan Especial, que satisfaga además, lo especificado en los artículos 42 y 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en la normativa medioambiental de aplicación, especialmente en cuanto al régimen de distancias a zonas habitables y a condiciones para su implantación, previo a la obtención de licencia municipal, no obstante será necesaria la necesidad de justificación de su emplazamiento.

**Uso de grandes instalaciones e infraestructuras.** Con declaración expresa de Interés Público, cuyo contenido se ajustará a lo dispuesto a la normativa medioambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**Uso residencial.** Se podrán autorizar viviendas unifamiliares aisladas, salvo mención expresa en la Normativa particular, si están vinculadas a la explotación agrícola, ganadera o forestal de la finca, conforme con lo dispuesto en el artículo 52.1.B de la LOUA y de acuerdo con las Normas de edificación en Suelo No Urbanizable.

**Uso de equipamiento público.** Se permite su ubicación en Suelo No Urbanizable con declaración previa de la actuación como de interés público, con excepción de aquellas áreas de protección en que expresamente se prohíbe. Se incluirán en este apartado las edificaciones, obras e instalaciones, para la implantación de dotaciones o equipamientos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.1 de la LOUA y cumplimiento de la normativa medioambiental vigente de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**Establos, residencias y criaderos de animales:** Se permite su situación en Suelo No Urbanizable salvo mención expresa en la Normativa Particular.

**Uso de chatarrería, polveros y almacenamientos similares.**

Las chatarrerías son centros de tratamiento de residuos y como tales han de estar autorizadas y cumplir con la normativa dispuesta en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y el Decreto 73/2012

**Uso de alojamientos turístico-recreativos (campamentos turísticos, casas rurales, apartamentos turísticos, hoteles).**

*Requisitos.*- La ubicación de este tipo de usos en Suelo No Urbanizable requerirá de redacción de Proyecto de Actuación o Plan Especial, según lo especificado en los artículos 42 y 43 de la LOUA, en el que, al menos, se contemplen los siguientes aspectos:

- Los campamentos de turismo en suelo no urbanizable que se consideren de interés público deberán estar situados a una distancia igual o superior a 1.500 metros a vuelo de pájaro (o sobre plano) de los suelos urbanos.
- Los cerramientos de los campamentos así como de las construcciones anexas deberán armonizar con el entorno, en cuanto a tipología y color de las fachadas.
- Deberán acreditar, la necesidad de la actuación y justificación de la misma.
- Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.
- Proyecto Técnico con especificación de condiciones de urbanización.
- Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamientos, depuración y vertido.

- Trámite de protección ambiental, conforme a la legislación andaluza.
- Demostración y compromiso de que las parcelas destinadas a la acampada no pasarán a propiedad de los usuarios en ningún caso, ni bajo la fórmula de participaciones societarias o cuotas proindivisas de las parcelas.

**Uso de instalaciones o construcciones al servicio de la carretera.****Uso de instalaciones para huertos solares y parques eólicos.**

Los usos anteriormente expuestos no podrán ubicarse en los polígonos industriales propuestos por el plan.

**Artículo 76.- USOS INCOMPATIBLES.**

En el Suelo No Urbanizable se considerarán usos incompatibles y por consiguiente prohibidos, todos los no enumerados dentro de los usos dominantes, complementarios y compatibles.

***Sección Tercera: Condiciones Generales de Edificación en el Suelo No Urbanizable*****Artículo 77.- CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN.**

1. Serán de aplicación las señaladas en el artículo 52 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
2. Cumplimiento de la legislación específica o normativa sectorial que constituya una afección territorial para el uso que se pretende implantar.

Son las siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
  - b) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.
3. Además de las condiciones generales anteriormente expuestas, se cumplirán las condiciones particulares para cada uno de los tipos de usos que se especifican en sus artículos correspondientes.

**Artículo 78.- CONCESIÓN DE LICENCIA PARA EDIFICACIÓN.**

1. Previo a la concesión de licencia por parte del Ayuntamiento, se exigirá, la realización de un Proyecto de Actuación o Plan Especial (según las dimensiones o el carácter intermunicipal de la actuación) atendiendo a lo especificado en los artículos 42 y 52 de la LOUA.

2. En el suelo no urbanizable los trámites para la concesión de licencia de Edificación dependerán del tipo de edificación que se quiera realizar y no podrán autorizarse más edificaciones de las que enumeradas en el Capítulo II de este Título. A estos efectos, se autorizarán directamente por el Ayuntamiento, previa licencia municipal, los siguientes actos, obras o instalaciones:
  - Instalaciones o edificaciones vinculadas a la explotación de recursos agrarios, ganaderos o forestales, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego, transformadores, generadores, energía solar, etc.) así como aljibes, o pequeños cobertizos para aperos, siempre que tengan una dimensión máxima de 10 m<sup>2</sup> y una altura de 3,5 metros a la línea máxima de cumbrera, en una sola planta.
  - Instalación o construcción de invernaderos o protección de cultivos.
  - Establos, granjas y criaderos de animales siempre que su capacidad de alojamiento sea inferior a lo especificado en el Capítulo II de este Título.
  - Conservación, mantenimiento, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes según su situación urbanística conforme al Decreto 2/2012 de 10 de enero.
3. Las construcciones cuya licencia no se concede directamente por el Ayuntamiento, sino a través de un Proyecto de Actuación o Plan Especial, son las siguientes actuaciones:
  - La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
  - Las actuaciones de Interés Público, tanto de titularidad privada como pública.
  - Las actuaciones que a criterio del Ayuntamiento necesiten de un Plan Especial para su implantación.
4. En cualquier caso, no se permitirán construcciones que constituyan o propicien la formación de nuevos asentamientos o núcleos de población.
5. Así mismo, se deberá atender a lo especificado en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental para aquellas actuaciones que deban ser sometidas a los Instrumentos de Prevención y Control Ambiental, y no se podrá conceder licencia hasta que no se emita informa favorable de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

#### **Artículo 79.- CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DE USOS.**

Serán de aplicación las señaladas en el artículo 52 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y deberá justificarse:

- Cumplimiento de la legislación específica o normativa sectorial aplicable para el uso que se pretende implantar.

- Además, se cumplirán las condiciones particulares para cada uno de los tipos de usos mencionados y que se recogen en este Título del Plan General.

### **Artículo 80.- CONDICIONES GENERALES PARA EL USO EXTRACTIVO Y EXPLOTACIÓN MINERA.**

1. Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentalmente la existencia del material a extraer.
2. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción, y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.
3. Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.
4. El Ayuntamiento exigirá fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que se establezcan para la restauración paisajística de la zona.
5. Previa a la concesión de licencia deberá aportarse la documentación necesaria de acuerdo con la legislación ambiental y urbanística aplicable.

### **Artículo 81.- CONDICIONES GENERALES PARA LOS VERTIDOS DE RESIDUOS SÓLIDOS.**

A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican según el artículo 4 del Decreto 73/2012 del Reglamento de Residuos de Andalucía en las categorías que se exponen a continuación, que no son excluyentes entre sí:

- a) Atendiendo a su naturaleza: Peligrosos y No peligrosos.

**Residuos no peligrosos** Los generados en los domicilios particulares, comercios y servicios, así como todos aquellos que no tengan la calificación de peligrosos y que por su naturaleza o composición puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades. Tendrán también la consideración de residuos urbanos los siguientes:

- Residuos procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes, áreas recreativas y playas.
- Animales domésticos muertos, así como muebles, enseres y vehículos abandonados.
- Residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria.

**Residuos peligrosos:** residuos que presentan una o varias de las características peligrosas enumeradas en el Anexo III de la Ley 22/2011, de 28 de julio, los que tengan tal calificación de acuerdo con el artículo 66.2 de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, y aquellos que pueda aprobar el Gobierno de la Nación de conformidad con lo establecido en la normativa europea o en los convenios internacionales de los que España sea parte, así como los recipientes y envases que los hayan contenido. Los residuos domésticos de naturaleza peligrosa, son los procedentes tanto de domicilios como de actividades comerciales y de servicios, siempre y cuando su composición, volumen y cuantía sea similar a la de los que se puedan generar en un domicilio particular. A efectos de su gestión, estarán sujetos a lo dispuesto en las ordenanzas municipales.

b) Según el ámbito de las competencias de gestión: Municipales y No municipales.

**Residuos municipales:** aquellos cuya gestión es de competencia municipal en los términos regulados en las ordenanzas locales y en la normativa básica estatal y autonómica en la materia. Tendrán la consideración de residuos municipales:

**Residuos no municipales:** son aquellos cuya gestión no compete a las administraciones locales. Se consideran incluidos, los comerciales, los industriales y los agrícolas. En particular serán residuos no municipales, entre otros:

- Los neumáticos fuera de uso (NFU) que no estén en posesión del usuario o propietario del vehículo que los utiliza.
- Los residuos de construcción y demolición (RCD) generados en las obras mayores.
- Los lodos residuales de depuración.
- Los vehículos al final de su vida útil (VfVU).
- Los residuos de aparatos eléctricos y electrónicos (RAEE) no domésticos.
- Los residuos sanitarios de los grupos III, IV y V definidos en el artículo 109 del Decreto 73/2012 del Reglamento Andaluz.
- Los residuos producidos en explotaciones agrícolas y en particular, los plásticos agrícolas.

c) Según su origen: Domésticos, Industriales, Comerciales y Agrícolas.

**Residuos domésticos:** residuos generados en los hogares como consecuencia de las actividades domésticas. Se consideran también residuos domésticos los similares a los anteriores por su naturaleza y composición, generados en industrias, comercio, oficinas, centros asistenciales y sanitarios de los grupos I y II, servicios de restauración y catering, así como del sector servicios en general.

Se incluyen también en esta categoría los residuos que se generan en los hogares de aparatos eléctricos y electrónicos, ropa y tejidos, pilas, acumuladores, muebles y enseres, así como los residuos de construcción y demolición procedentes de obras menores de construcción o reparación

domiciliaria. Tendrán igualmente la consideración de residuos domésticos los residuos procedentes de limpieza de vías públicas, zonas verdes, áreas recreativas y playas, los animales domésticos muertos y los vehículos abandonados.

**Residuos industriales:** residuos resultantes de los procesos de fabricación, de transformación, de utilización, de consumo, de limpieza o de mantenimiento generados por la actividad industrial, excluidas las emisiones a la atmósfera reguladas en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre. Tendrán esta consideración los residuos de construcción y demolición producidos en obras mayores.

**Residuos comerciales:** residuos generados por la actividad propia del comercio, al por mayor y al por menor, de los servicios de restauración y bares, de las oficinas y de los mercados, así como del resto del sector servicios.

**Residuos agrícolas:** residuos generados en las actividades agrícolas y, en particular, los residuos plásticos de uso agrario y los envases de productos fitosanitarios.

1. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de Suelo No Urbanizable Rural o Natural, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos. En cualquier caso, se tendrá en cuenta lo especificado en el Plan Director Provincial de Residuos Específicos "Escombros y restos de obra" aprobado por la Diputación Provincial de Málaga.
2. En el caso de tanto de los residuos peligrosos como no peligrosos se estará para su gestión a lo dispuesto en el decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, a la DIRECTIVA 2008/98/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 19 de noviembre de 2008 sobre los residuos y por la que se derogan determinadas Directivas y a la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 7/2007 de la Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
3. Así mismo, la Directiva Marco de Residuos establece la obligación a los Estados Miembros de garantizar que las autoridades competentes establezcan planes de gestión de residuos que cubran su territorio geográfico y programas de prevención de residuos, por ello el Estatuto de Autonomía para Andalucía recoge como competencias de la Comunidad Autónoma la regulación sobre prevención y corrección de la generación de residuos con origen o destino en Andalucía. Por su parte, la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados señala que corresponde a las Comunidades Autónomas la elaboración de los planes autonómicos de residuos, y establece que es competencia de la Consejería de Medio Ambiente la elaboración de los planes autonómicos de gestión de residuos. Por último, el Reglamento de residuos de Andalucía determina la elaboración y aprobación de los diferentes planes de gestión de residuos y los programas de prevención, atendiendo al ámbito competencial.

Por ello se estará también a lo dispuesto en el caso de los residuos no peligrosos al **Plan Director Territorial de Gestión de Residuos No Peligrosos de Andalucía, 2010-2019**, aprobado mediante el DECRETO 397/2010 de 2 de noviembre, sustenta las medidas de prevención, gestión, seguimiento y control de los residuos no peligrosos.

Y en cuanto a los residuos peligrosos se atenderá a lo dispuesto en La Ley 22/2011, de residuos y suelos contaminados que viene a reforzar el papel de la Comunidad Autónoma en materia de planificación, establecido a través de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y al **Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, 2012-2020**, define los objetivos de reducción, reutilización, reciclado, y otras formas de valorización y eliminación, así como las medidas a adoptar para conseguir dichos objetivos, los medios de financiación y el procedimiento de revisión. Además, contiene un diagnóstico que analiza la cantidad de residuos producidos en el territorio y la estimación de los costes de las operaciones de gestión, así como los lugares e instalaciones adecuados para el tratamiento o la eliminación de estos residuos.

4. A fin de garantizar que todos los residuos se someten a operaciones de valorización, solo podrán depositarse en vertederos los residuos resultantes de las operaciones de valorización de los residuos de la construcción y demolición. Así mismo solo se podrán depositar directamente en el vertedero los residuos de la construcción y demolición cuyo tratamiento sea técnico, medio ambiental o económicamente inviable, circunstancia que deberá quedar justificada en los términos previstos en el artículo 128 y siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 129 del decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
5. Sólo podrán depositarse en vertedero los rechazos o residuos procedentes de un proceso de valorización o eliminación de residuos, para garantizar que todos los residuos se someten a operaciones de valorización según el artículo 10 de la Directiva 2008/98/CE, de 19 de noviembre.
6. No se aplicará a los residuos cuyo tratamiento sea técnica, medioambiental y económicamente inviable, no contribuya al cumplimiento de los objetivos de protección de la salud y del medio ambiente o cuando la eliminación sin valorización esté justificada por un enfoque de ciclo de vida sobre los impactos globales de la generación y gestión de los residuos. Estas circunstancias deberán ser justificadas por el explotador del vertedero y autorizadas por la Consejería competente en materia de medio ambiente según el artículo 129. En este caso, todos los residuos se someterán a operaciones de eliminación seguras que cumplan las disposiciones de este Reglamento sobre la protección de la salud humana y el medio ambiente.

#### **Artículo 82.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

1. **Parcela mínima edificable:** La parcela mínima edificable en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo de que se trate, será, de manera general la unidad mínima de cultivo (2.500 m<sup>2</sup> en regadío y

25.000 m<sup>2</sup> en secano) y aquella que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en las condiciones particulares de edificación establecidas en Capítulo Segundo de este mismo Título. En cualquier caso, deberá aportarse Nota Simple actualizada del Registro de la Propiedad u otra documentación oficial acreditativa de la superficie de la finca.

2. **Separación a linderos:** De manera general quedará fijada en 15 m, siempre y cuando no se especifique otra cosa en lo regulado en las condiciones particulares. En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes, y así se exprese en documentos públicos, la edificación podrá situarse a una distancia inferior, pero nunca menor de tres (3) metros.
3. **Cerramientos, cercas o vallas.**
  - a. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 5 metros del eje de los caminos.
  - b. Los cerramientos de las parcelas no superarán en su parte de fábrica maciza los 80 cms. de altura medidas desde el exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con "cerramiento transparente" (reja, malla, vegetal, setos, arbolado, etc.) hasta una altura total de 3,00 metros. En suelos no Urbanizables de Especial Protección pertenecientes a la categoría de Ecosistemas Naturales o poco Transformados, así como los ZEC y los Hábitats de Interés Comunitario y Montes Públicos, tan sólo se permitirán cerramientos de tipo cinegético, respetando en todo caso los corredores faunísticos que existan en la zona.
  - c. Cuando el cerramiento se sitúe en los bordes de la zona de servidumbre de una carretera o camino con recorridos de interés paisajístico, deberá realizarse de forma que no obstaculice las vistas ni rompa la armonía con el uso dominante del Suelo No Urbanizable.
  - d. Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, se podrán autorizar cerramientos de altura superior a la expuesta en b) y tipo diferente. En estos casos se procurará implantar tales edificaciones o instalaciones lo suficientemente apartadas de carreteras y caminos con recorridos de interés paisajísticos, como para que no sean un obstáculo a las vistas ni supongan un impacto visual negativo.
4. **Altura máxima edificable.** Con carácter general se fija en una planta (7 metros) para las edificaciones, salvo mención expresa en la Normativa Particular (Capítulo II de este Título). Para las edificaciones declaradas Actuaciones de Interés Público se puede permitir una altura superior, o en el caso de industrias u otras instalaciones, la que para su función sea precisa, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al sitio, mediante el procedimiento expresado en los artículos 42 y 43 de la LOUA.
5. **Ocupación máxima permitida.** Para cada uno de los usos especificados en esta Norma, y en función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, será la que se establezca en las condiciones particulares de edificación para cada uno (definidos en este Título). Para otros usos no especificados en dichas condiciones, no se permitirán ocupaciones mayores del 1% de la parcela.

**6. Condiciones Generales Estéticas y Paisajísticas.**

- a) Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.
- b) Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor impacto posible al paisaje natural.
- c) En el caso de que se realicen terraplenes éstos se resolverán con taludes cuya proporción entre la dimensión vertical y la horizontal no sea superior a 1/3. En cualquier caso, no podrán resultar muros de contención con altura superior a 3 metros. Los terraplenes deberán ajardinarse y los muros de contención pintados con colores acordes con el entorno en el caso de que sean de hormigón.
- d) Las construcciones se adaptarán a las condiciones naturales del terreno y en ningún caso deberán poner en peligro, por desaparición total o parcial o por ocultamiento, la existencia de hitos del relieve (escarpes, conjuntos rocosos etc.) ó de vegetación (árboles de especial singularidad en el paisaje).
- e) Para todo acto edificatorio en cualquier categoría del Suelo No Urbanizable, el proyecto de edificación deberá incluir el tratamiento integral de la parcela donde se enclava en orden a garantizar los objetivos generales de mejora del paisaje establecidos en esta Normativa, mediante su ajardinamiento, repoblación con especies autóctonas de carácter xérico, etc.

**CAPÍTULO II.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.****Artículo 83.- INSTALACIONES O EDIFICACIONES VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS AGRARIOS, GANADEROS O FORESTALES.**

1. **Definición:** Son aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias. Distinguiremos las pequeñas construcciones de las de mayor volumen edificatorio.
  - a) **Las pequeñas construcciones,** tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego, transformadores, generadores, energía solar, etc.) así como aljibes, o pequeños cobertizos para aperos, siempre que tengan una dimensión máxima de 10 m<sup>2</sup> y una altura de 3,5 metros a la línea máxima de cumbrera, en una sola planta.
  - b) **Construcciones de mayor volumen,-** Se incluyen aquellas que tienen una superficie de más de 10 m<sup>2</sup>, tales como almacenes de aperos, de piensos y maquinaria agrícola, y en general construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, cuadras, establos, vaquerías, etc., cuando no reúnan la capacidad prevista en este Título para las granjas de producción comercial.
2. **Parcela mínima y ocupación.** En el suelo no urbanizable identificado en este Plan General, dependiendo del tipo de actividad dominante, se establecen las siguientes superficies mínimas de parcela:
  - a. Para pequeñas construcciones, definidas en el apartado 1 a) de este artículo, no existe más limitación que la establecida como unidad mínima de cultivo (2.500 m<sup>2</sup> en regadío y 25.000 m<sup>2</sup> en seco).
  - b. Para construcciones de mayor volumen, definidas en el apartado 1 b) de este artículo, la parcela mínima edificable será de 25.000 m<sup>2</sup> en el Suelo No urbanizable Rural o Natural y 50.000 m<sup>2</sup> en el resto del suelo no urbanizable de Especial Protección, siempre que la normativa particular lo permita no excediendo en ningún caso del 1% de ocupación de la parcela.
  - c. Para construcciones de granjas, la parcela mínima edificable será de 25.000 m<sup>2</sup> en el Suelo No urbanizable Rural o Natural y 50.000 m<sup>2</sup> en el resto del suelo no urbanizable de Especial Protección, siempre que la normativa particular lo permita no excediendo en ningún caso el 0,5 % de la superficie total de la parcela.
  - d. En cada una de estas parcelas debe ser posible inscribir un círculo con el diámetro mínimo que para cada caso se señala:

Parcela mínima de 25.000 m<sup>2</sup>..... 75 mts.

Parcela mínima de 50.000 m<sup>2</sup>.....100 mts.

**3. Separación a linderos, núcleos urbanos y carreteras.**

- a) La separación mínima a los linderos de la finca será de 15 m., si bien, excepcionalmente en el caso de almacenes de aperos y aljibes, esta separación puede llegar a 5 m., si se demuestra por la morfología de la finca o por alguna afección real que no existe posibilidad de cumplir la separación anteriormente expuesta.
- b) La edificación podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación.
- c) Se separará 250 metros de cualquier otra edificación legalmente autorizada en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. que puedan producir molestias. No obstante, se mantendrán los criterios de no formación de núcleo de población.
- d) La distancia mínima de las edificaciones susceptibles de producir molestias será de 500 mts. a los núcleos urbanos.
- e) La distancia mínima de la edificación a las carreteras será la definida en la normativa sectorial de aplicación.

**4. Altura máxima.-** La altura máxima de la edificación será de 7 mts. sobre terreno natural con un máximo de una planta, excepto en el supuesto de caseta de aperos, cuya altura máxima será de 3,5 mts. a la línea máxima de cumbrera, en una sola planta.**5. Condiciones estéticas y paisajísticas:**

- Todas las construcciones, se arbolarán perimetralmente, y el propietario estará obligado a mantenerla, para reducir el impacto visual especialmente desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.
- La cubierta será inclinada a dos aguas.
- Los paramentos exteriores en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos de tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos. Tan sólo se permitirán huecos destinados a la ventilación a una altura mínima de 1,60 metros medidos desde la solería interior terminada. Deberán ser construcciones diáfanas, sin tabiquería interior, en donde no se permitirán en ningún caso porches ni terrazas.
- La edificación se adecuará a las constantes tipológicas de los cortijos y construcciones agrarias de la comarca.

**6. Otras condiciones:**

- Para el otorgamiento de la licencia municipal de obras en las construcciones de mayor volumen descritas en el apartado 1.b) del presente artículo, deberá acreditarse la necesidad de la construcción, instalación u obra para el desarrollo de la actividad agrícola. Dicha

necesidad se acreditará mediante la presentación acumulativa de la siguiente documentación: certificado de ingeniero o ingeniero técnico agrónomo que describa el cultivo o actividades agrarias existentes en la parcela y visado por el correspondiente Colegio; declaración de alta de la actividad económica en Hacienda; última declaración de la renta de las personas físicas y del impuesto sobre el valor añadido en las que consten declarados los ingresos por la actividad agraria; licencia municipal de actividad agraria o documento equivalente. Todos estos documentos deberán estar a nombre del solicitante de la licencia de obras, que deberá ser el propietario de la parcela donde se va a ubicar la instalación o ser titular de un derecho real de uso acreditable con un contrato con eficacia "erga omnes". No obstante, podrá denegarse la licencia si, aun aportando la citada documentación, en el informe técnico se apreciara fraude una vez visitada la parcela. Además, para estas actuaciones se deberá tramitar Proyecto de Actuación o Plan Especial conforme a los artículos 42 y 43 de la LOUA, conforme a los artículos 42 y 43 de la LOUA.

- Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, en su caso, que en ningún supuesto podrán ser vertidas a cauces.
- Los aljibes y albercas no contendrán ningún sistema de depuración química ni elementos decorativos.

#### **Artículo 84.- GANADERÍA ESTABULADA, GRANJAS AVÍCOLAS Y SIMILARES.**

1. **Definición:** Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la estabulación de animales con capacidad de alojamiento superior a:

- Vaquerías con más de 100 madres de cría.
- Cebaderos de vacuno con más de 500 cabezas.
- Volátiles con más de 5.000 hembras o más de 10.000 pollos de engorde.
- Cerdos con más de 100 madres de cría o 500 cerdos de cebo.
- Conejos con más de 500 cabezas.
- Ovejas con más de 500 cabezas.
- Cabras con más de 500 cabezas.
- Cría de especies no autóctonas con más de 100 cabezas.

Además, para estas actuaciones se deberá tramitar Proyecto de Actuación o Plan Especial conforme a los artículos 42 y 43 de la LOUA.

En el caso de estabulaciones con capacidad de acogida inferiores a las reseñadas anteriormente, se estará en lo dispuesto en el artículo anterior.

#### **2. Condiciones de edificación**

- La parcela mínima será de 25.000 m<sup>2</sup> en el Suelo No urbanizable Rural o Natural con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 75 metros para cada parcela mínima. En el resto de suelo no urbanizable de Especial Protección la parcela mínima será de 50.000 m<sup>2</sup>, con un diámetro mínimo

inscribible de 100 metros, siempre que este uso esté permitido en el régimen del suelo particular.

- Toda construcción (excepto los servicios de oficina) guardará una separación mínima de 500 metros de cualquier construcción residencial legalmente establecida y a 2.000 metros de cualquier núcleo de población actual, así como deberá situarse en terrenos acuífugos (no permeables) y resguardado de los vientos dominantes.
- La ocupación máxima de parcela será del 10%.
- La altura máxima de la edificación será de 7 metros.
- La separación a los linderos será de 25 metros.
- Las instalaciones contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

**Artículo 85.- INSTALACIÓN O CONSTRUCCIÓN DE INVERNADEROS O PROTECCIÓN DE CULTIVOS.**

1. **Definición:** Son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos, sembrados en el terreno natural. En cualquier caso, no se considerarán como invernaderos las instalaciones comerciales y de mero almacenaje de productos.
2. **Parcela mínima.-** Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.
3. **Ocupación máxima.-** La ocupación máxima de parcela será del 70%.
4. **Separación a linderos.-** Cumplirá una separación a linderos superior a 5 metros.
5. **Altura máxima.-** La altura máxima de las instalaciones será de 6 metros.
6. **Aparcamientos.-** Se resolverá en el interior de la parcela, el aparcamiento de vehículos.
7. **Otras condiciones.-** Deberá garantizarse el abastecimiento de agua necesaria para los cultivos, y solamente se admitirá este uso en terrenos que no estén incluidos en suelos no urbanizables que presenten riesgos de inundación. Así mismo las instalaciones contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

**Artículo 86.- ALMAZARAS.**

1. **Definición:** Construcciones ligadas a la industria de transformación del fruto del olivo en su variedad de extracción de aceite. El tratamiento del orujo deberá cumplir la legislación medio ambiental vigente. Al ser una industria necesitada de mucho suelo, podrá instalarse en el no urbanizable.

2. **La parcela mínima.-** En las diferentes categorías del suelo no urbanizable establecidas en este Plan General, ésta será de 25.000 m<sup>2</sup> en el Suelo No urbanizable Rural o Natural con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 75 metros para la parcela mínima. En el resto de suelo no urbanizable de Especial Protección no se permitirá este uso.
3. **Distancia a zonas habitadas.-** Las orujeras se separarán 2.000 metros de cualquier núcleo de población y 500 metros de cualquier otra construcción residencial legalmente establecida.
4. **Ocupación:** La ocupación de parcela será como máximo el 15% de la superficie de la parcela.
5. **Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 9 metros y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas. Excepcionalmente, y siempre que se justifique por razones del desarrollo de la actividad, podrá tener una altura mayor.
6. **Separación a linderos.-** En general la separación a linderos de la finca será de 25 mts.
7. **Otras condiciones:** Deberán cumplir los requisitos que establezca legislación medio ambiental de Andalucía. Además, para estas actuaciones se deberá tramitar Proyecto de Actuación o Plan Especial conforme a los artículos 42 y 43 de la LOUA.

**Artículo 87.- INSTALACIONES ANejas A LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS MINEROS.**

1. **Definición:** Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
2. **Parcela mínima:** No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 30.000 m<sup>2</sup> con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 80 metros en Suelo No Urbanizable Rural o Natural, no permitiéndose en ninguna otra categoría de suelo No Urbanizable.
3. **Separación a linderos:** Las instalaciones se separarán 25 metros de los linderos de la finca.
4. **Distancia a zonas habitadas:** Se separarán 250 metros de cualquier otra edificación excepto de las ya existentes en la explotación minera.
5. **Ocupación:** La ocupación de parcela será como máximo el 20% de la superficie de la parcela.
6. **Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 9 metros y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.
7. **Otras condiciones:**

- Deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, adecuándose al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.
  - Las instalaciones y actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la normativa medioambiental de Andalucía, así como a la normativa nacional, deberán cumplir lo especificado en las mismas.
  - En suelos de Especial Protección, sólo se permitirán las actividades extractivas y mineras existentes y sus instalaciones auxiliares, así como sus renovaciones, que cuenten con las autorizaciones de las administraciones ambientales y urbanísticas, así como las contempladas en algún Plan Especial de Restauración, reforestación y/o de recuperación de sus valores ambientales.
  - Será obligatorio la redacción de un estudio acústico y deberá tener la autorización del órgano sustantivo y el Plan de Restauración aprobado obligatorio para las explotaciones mineras. Estas obligaciones deberán ser extensivas a todo el Suelo No Urbanizable de Especial Protección o de Carácter Natural o Rural.
- Además, para estas actuaciones se deberá tramitar Proyecto de Actuación o Plan Especial conforme a los artículos 42 y 43 de la LOUA.

### **Artículo 88.- INDUSTRIAS INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO.**

1. **Definición:** Se incluyen en este apartado aquellos establecimientos industriales que por sus dimensiones o por exigirlo así su calificación ambiental, deban emplazarse fuera del medio urbano.
2. **Parcela mínima.-** En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rural o Natural por este Plan General la parcela mínima será de 25.000 m<sup>2</sup> con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 metros.
3. **Distancia a zonas habitadas.-** Las industrias molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, cumplirán con la legislación vigente en la materia, en especial la Ley 34/2007 de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera, y se separarán 2.000 metros de cualquier núcleo de población y 500 metros de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas.
4. **Separación a linderos.-** Las industrias calificadas se separarán 50 mts. de los linderos de la finca.
5. **Ocupación máxima.-** En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rural o Natural por este Plan General la ocupación máxima de parcela será del 10%.
6. **Altura máxima.-** La altura máxima de la edificación será de 9 metros y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

**7. Otras condiciones:**

- Deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos.
  - La finca se arbolará perimetralmente para disminuir el impacto visual sobre los núcleos de población, sistema viario general y parajes especialmente ligados a la cultura autóctona por la celebración de ferias, festejos, romerías y similares.
  - Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup>. que se construyan, como mínimo.
  - Se dispondrá de sistemas de depuración de los efluentes gaseosos contaminantes que pudieran producir.
  - Será necesario de estudio acústico según los niveles de ruido de la actividad que se vaya a implantar.
  - Deberá acreditar la imposibilidad de instalarse en alguno de los polígonos industriales propuestos en este PGOU.
  - Las actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía deberán cumplir los requisitos que establezca dicha Ley y el Reglamento que la desarrolle.
- Además, para estas actuaciones se deberá tramitar Proyecto de Actuación o Plan Especial conforme a los artículos 42 y 43 de la LOUA.

**Artículo 89.- CAMPAMENTOS DE TURISMO Y ALBERGUES DE CARÁCTER SOCIAL.**

1. **Definición:** Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.
2. **Parcela mínima.-** La parcela tendrá una dimensión superior a los 30.000 m<sup>2</sup>. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 metros.
3. **Separación a linderos.-** La separación con respecto a los linderos de la finca será de 25 metros para las construcciones y de 15 metros para el área de concentración de tiendas o caravanas.
4. **Ocupación.-** La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca.
5. **Altura máxima.-** Las construcciones permanentes tendrán una altura máxima de 4,5 mts.

**6. Otras condiciones:**

- Los campamentos de turismo deberán estar situados a una distancia igual o superior a los 1.500 metros a vuelo de pájaro de los suelos urbanos o urbanizables.
- Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas; así como la instalación de casas portátiles.
- En el abastecimiento para usos de agua no potables de las instalaciones, el recurso procederá de forma prioritaria de la reutilización de aguas residuales. Así mismo, podrá proceder de la reasignación de recursos destinados a la explotación agraria o de la aplicación de otros nuevos siempre que no afecte al equilibrio del sistema hídrico natural. El riego se efectuará en todo caso con aguas depuradas. La red de pluviales será separativa.
- Las actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía deberán cumplir los requisitos que establezca dicha Ley y el Reglamento que la desarrolle.  
  
-Además, para estas actuaciones se deberá tramitar Proyecto de Actuación o Plan Especial conforme a los artículos 42 y 43 de la LOUA.
- Todo lo anterior se aplicará sin perjuicio de lo establecido en la normativa aplicable vigente sobre ordenación y clasificación de los Campamentos de Turismo de Andalucía.
- Las instalaciones contarán con barrera vegetal, y el propietario estará obligado a mantenerla, para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, y principales vías de comunicación.
- Se deberá evitar la instalación de este tipo de instalaciones en Suelo No Urbanizable de Especial protección por riesgo de inundación o incendio.

**Artículo 90.- USOS TURÍSTICO-RECREATIVOS, CASAS RURALES, APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y HOTELES EN EDIFICACIONES EXISTENTES.**

1. **Definición:** Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, siempre que su situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.
2. **Ocupación.-** Se admitirán ampliaciones de las edificaciones existentes que no rebasen la ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela actual.

3. **Altura máxima.-** No se rebasará la altura de 7 metros y en ningún caso se superarán las dos plantas.
4. **Otras condiciones:**
  - Se realizará el preceptivo Proyecto de Actuación o Plan Especial según corresponda. En cumplimiento de los artículos 42 y 52.1.B de la LOUA.
  - Las actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía deberán cumplir los requisitos que establezca dicha Ley y el Reglamento que la desarrolle.
  - Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.
  - Las obras de remodelación de la instalación deberán respetar las pautas dominantes en la zona en lo que se refiere a composición arquitectónica, así como al empleo de colores y materiales, no pudiendo verse afectadas las edificaciones que tengan interés patrimonial o paisajístico con respecto a elementos que afecten por intrusión en las características paisajísticas de su entorno, y que puedan suponer una ocultación parcial o total.
  - En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.

**Artículo 91.- USOS TURÍSTICOS-RECREATIVOS, CASAS RURALES, APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y HOTELES DE NUEVA IMPLANTACIÓN.**

1. **Definición.** El conjunto de obras e instalaciones de carácter y régimen de explotación turística, dedicadas a la prestación de servicios de esta naturaleza, así como hoteles. Pueden contar con edificaciones de residencia integradas en un único edificio o bien dispersos en el conjunto de la actuación, que en cualquier caso ha de ser indivisible en cuanto al régimen de propiedad, si bien múltiple en cuanto a los aspectos de gestión y explotación.
2. **Parcela Mínima.** En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rural o Natural por este Plan General la parcela mínima será de 25.000 m<sup>2</sup>. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 metros. En suelo no urbanizable no incluido en esta categoría dicha parcela será de 50.000 m<sup>2</sup>. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 100 mts. En el caso de los Hoteles, la parcela mínima será de 30.000 m<sup>2</sup> en el Rural o Natural con una edificabilidad máxima de 0,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, y se atenderá a lo especificado en la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo y al Decreto 47/2004, de 10 febrero, de establecimientos hoteleros.

3. **Separación a linderos.** Las construcciones se separarán 15 metros de los linderos de la finca, además de otras protecciones específicas según su actuación.
4. **Ocupación.** La ocupación máxima de la parcela será del 5%.
5. **Altura máxima.** La altura máxima será de 7 metros, y en ningún caso se superarán las dos plantas.
6. **Otras condiciones:**
  - Los alojamientos hoteleros y apartamentos turísticos deberán estar situados a una distancia igual o superior a los 1.500 metros a vuelo de pájaro de los suelos urbanos o urbanizables.
    - Se dispondrá en el interior de la parcela, de un aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup>. construido.
    - Las actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía deberán cumplir los requisitos que establezca dicha Ley y el Reglamento que la desarrolle.
    - En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial, la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.
    - En el caso de pequeños hoteles rurales o de montaña se estará en lo especificado en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.
      - Además, para estas actuaciones se deberá tramitar Proyecto de Actuación o Plan Especial conforme a los artículos 42 y 43 de la LOUA.
  - En el caso de hoteles, la aplicación de todo lo anterior deberá hacerse sin perjuicio de las disposiciones de la normativa vigente aplicable a los establecimientos hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
  - Las instalaciones contarán con arbolado perimetral autóctono, y el propietario estará obligado a mantenerla, para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población y principales vías de comunicación.
- En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.
  - Deberá contar con una red de pluviales separativa, sistema de depuración de aguas residuales y abastecimiento para usos de agua no potable

### Artículo 92.- CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PÚBLICAS SINGULARES.

1. **Definición:** Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o de titularidad privada, y utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría edificios tales como centros sanitarios o sociales, centros de enseñanza y edificios vinculados a la defensa nacional.
2. **Parcela mínima.-** En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rural o Natural por este Plan General la parcela mínima será de 15.000 m<sup>2</sup>. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros. En suelo no urbanizable no incluido en la categoría de Rústico dicha parcela será de 25.000 m<sup>2</sup>. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 mts.
3. **Separación a edificaciones y linderos.-** Se separará 50 metros de cualquier otra edificación y de 25 metros de los linderos de la finca.
4. **Ocupación.-** La ocupación máxima de parcela será del 25%.
5. **Altura máxima.-** La altura máxima de la edificación será de 12 metros y en ningún caso se superarán las 3 plantas.
6. **Otras condiciones:**
  - El problema de aparcamiento de vehículos los resolverá en el interior de la parcela.
  - Las actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía deberán cumplir los requisitos que establezca dicha Ley y el Reglamento que la desarrolle.
  - El proyecto de la edificación pública singular, podrá contar con vivienda guardería del complejo, contabilizando como parte de la ocupación de la finca.
    - Además, para estas actuaciones se deberá tramitar Proyecto de Actuación o Plan Especial conforme a los artículos 42 y 43 de la LOUA.
  - Las instalaciones contarán con arbolado perimetral autóctono de un mínimo de 1,5 metros de altura, y el propietario estará obligado a mantenerla, para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.
  - Estará prohibida la implantación de este tipo de construcciones en Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
  -

### Artículo 93.- INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES DE SERVICIO DE CARRETERA.

1. **Definición:** Bajo este concepto se entienden exclusivamente los talleres mecánicos, las estaciones de servicio, básculas de pesaje, instalaciones de

ITV, y demás admitidas por la legislación sectorial, así como las áreas de servicio en el caso de las autovías y autopistas, siempre que estén previstas en el proyecto de construcción y aquellas otras no vinculadas al proyecto de dichos viarios.

2. **Autopistas y autovías.-** En el caso de autovías y autopistas, será el proyecto de las mismas la que señale las condiciones particulares de edificación de las instalaciones a su servicio.

3. **Estaciones de servicio.-** Las condiciones particulares de edificación para las estaciones de servicio para el resto de las carreteras son las siguientes:

*Parcela mínima.-* La parcela tendrá una dimensión superior a 10.000 m<sup>2</sup> con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

*Separación a linderos.-* Se separará 5 metros de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

*Ocupación.-* La ocupación máxima de parcela será del 15%.

*Altura.-* La altura máxima será de 9 metros en un máximo de 2 plantas.

4. **Talleres mecánicos.-** Las condiciones particulares de edificación para los talleres mecánicos de reparación al servicio de los usuarios de la carretera son las siguientes:

*Parcela mínima.-* La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m<sup>2</sup> con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 metros.

*Separación a linderos.-* Se separará 10 metros de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

*Ocupación.-* La ocupación máxima de parcela será del 10%.

*Altura.-* La altura máxima será de 7 metros en un máximo de 1 plantas.\*

**\*Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.**

5. **Otras Condiciones:**

- Para la autorización de estas Instalaciones o Construcciones, en especial gasolineras, estaciones o Áreas de Servicio, deberá seguirse el trámite previsto en los Artículos 42 y 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como la legislación sectorial y medioambiental.

- Se deberá acreditar antes de su instalación que han sido sometidas a alguno de los instrumentos de prevención previstos en la legislación ambiental vigente.

- En cuanto a las gasolineras deberá evitarse su ubicación en Suelo No Urbanizable de Especial Protección que presente algún tipo de riesgo.

- En relación a los talleres, deberán acreditar la imposibilidad de su implantación en alguno de los polígonos industriales previstos en este PGOU.

**Artículo 94.- INSTALACIONES DE HUERTOS SOLARES Y PARQUES EÓLICOS.**

1. **Definición:** Se entienden como tales aquellas instalaciones y edificaciones anexas que siendo de titularidad pública o de titularidad privada, y en todo caso de utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para la generación de energía eléctrica. Quedan excluidas, por tanto, las pequeñas instalaciones tanto de placas solares (fotovoltaicas y térmicas) como los pequeños molinos (para extracción de agua o similares) que podrán implantarse siempre que formen parte integrante de la edificación legalmente constituida, y que no sean visibles desde las vías de comunicación y asentamientos urbanos, adoptando las medidas correctoras necesarias para integrarlos en el paisaje circundante.
2. **Parcela mínima.-** En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rural o Natural por este Plan General la parcela mínima será de 20.000 m<sup>2</sup>. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros. En suelo no urbanizable no incluido en la categoría de Rústico dicha actuación no estará permitida en ningún caso.
3. **Separación a edificaciones y linderos.-** Se separará 500 metros de cualquier otra edificación y de 2.000 metros en los Parques Eólicos y de 1.000 metros en el caso de los huertos solares, de cualquier núcleo de población actual.
4. **Ocupación.-** La ocupación máxima de parcela será del 30%.
5. **Otras condiciones:**
  - Se localizarán en lugares que no sean visibles desde los núcleos de población ni desde las principales vías de comunicación, y su ubicación debe hacerse en terrenos llanos o con pendiente inferior al 30%.
  - Se deberá especificar claramente la zona donde se llevarán los residuos debidos al envejecimiento de los componentes de la instalación, trasladándose a vertedero autorizado, y en el caso de materias peligrosas a vertedero apto para acoger este tipo de residuos.
  - En el caso de los *huertos solares*, las instalaciones tendrán un mínimo de 500 kW de potencia y contarán con arbolado perimetral autóctono que en el momento de su implantación presenten un mínimo de 1,5 metros de altura, y el propietario estará obligado a mantenerlo, para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.
  - En el caso de los *parques eólicos*, se prohibirá su instalación sobre los principales y más prominentes hitos del relieve del municipio, evitando lo más posible su incidencia sobre las vías de comunicación y asentamientos

urbanos de relevancia municipal, por lo que se aconseja su instalación en corredores intramontanos donde se constate la presencia suficiente de viento para que sea rentable la instalación. En cualquier caso quedará prohibida su instalación en aquellos lugares señalados como corredores faunísticos, en especial la avifauna. Así mismo se tenderá a la concentración de los aerogeneradores para evitar su dispersión, y reducir así la ocupación del terreno.

- Deberán atenderse todas y cada una de las prescripciones ambientales incluidas en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, debiendo cumplir los requisitos que establezca dicha Ley y el Reglamento que la desarrolle.
- En cualquier caso, le será de aplicación el procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

#### **Artículo 95.- VIVIENDAS AISLADAS.**

1. **Definición:** Son aquellas viviendas que estén vinculadas, con una necesidad justificada, a la explotación de recursos primarios, siempre y cuando estén permitidas por la legislación urbanística vigente y no puedan dar lugar a la formación de núcleo de población.

#### **2. Viviendas en suelo no urbanizable rural o natural**

- a) **Ámbito:** Suelos definidos en los textos y planos de ordenación de este Plan General, referidas al Suelo No Urbanizable Rural o Natural, sin distinción del uso agrícola tradicional de referencia (secano o regadío).
- b) **Parcela mínima:** La parcela mínima edificable será de 25.000 m<sup>2</sup> en el Suelo No Urbanizable Rural o Natural

En cualquier caso, la parcela tendrá un diámetro mínimo del círculo inscribible de 70 m.

#### **c) Requisitos previos:**

1. La parcela habrá de estar previamente arbolada, sin distinción de especie, productiva o no, con un número de unidades mínima de 125 árboles/Ha, y con el compromiso de mantenerlas y conservarlas.
2. Exista captación de agua para riego y/o consumo doméstico, con aforo suficiente para la utilización definitiva de la parcela.
3. Exista, en su caso, red o sistema de riego, con la infraestructura necesaria, cuando la plantación arbórea lo necesite, por tratarse de actividad productiva.
4. Que se justifique que la vivienda está vinculada a las labores agrícolas, ganaderas o forestales de la finca, atendiendo a las necesidades de la explotación y basada en el encuadre técnico y socioeconómico (tipo de explotación, productividad, etc.). Así mismo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad con dicha vinculación.

- d) **Edificabilidad.**-El índice edificabilidad neta será 0,012 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s., con un techo máximo edificado de 300 m<sup>2</sup>.
- e) **Altura.**- La altura máxima edificable será de 1 o 2 plantas y máximo de 7 metros, medidos a la cara inferior del forjado. Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima del 30%. El espacio bajo cubierta no será, en ningún caso, habitable, pudiéndose utilizarse tan sólo para instalaciones.
- f) **Separación a linderos.**- Las construcciones se separarán un mínimo de 25 metros de los linderos de la finca, y un mínimo de 125 metros a otras viviendas.
- g) **Otras condiciones.**- Las construcciones deberán adecuarse a las pautas dominantes dentro de la zona en lo que se refiere a la composición arquitectónica, así como al empleo de materiales y colores. Así mismo, dispondrá de un sistema de depuración de aguas residuales compacta, mediante decantación, oxidación biológica o similares. En cualquier caso, estarán sujetas a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación según lo especificado en los artículos 42, 43 y 52.1.B b) de la LOUA.

### 3. Viviendas en suelo no urbanizable de especial protección.

No se permitirán viviendas en ninguna de las categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, ni en aquellos suelos incluidos en las categorías de Yacimientos Arqueológicos, Vías Pecuarias y de Dominio Público, tanto de Riberas como de Caminos, Carreteras, Autovías y Autopistas, quedando excluida la posibilidad de edificar. En este último caso, tampoco se podrá edificar en los terrenos en los que dentro de las franjas de protección quede explícitamente excluida la edificación.

Así mismo, la vivienda en ningún caso podrá emplazarse en terrenos especialmente protegidos en aquellos casos en que la explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos de suelo no urbanizable común y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrará en espacios protegidos.

#### **Artículo 96.- USO COMPATIBLE POR PARCELA CON LA VIVIENDA AISLADA.**

- 1. Podrá permitirse, además de la vivienda aislada, otro uso agropecuario tal como la instalación o edificación vinculada a la explotación de los recursos agrarios, ganaderos o forestales (excepto las pequeñas construcciones de menos de 10 m<sup>2</sup>), la edificación de ganadería estabulada o la almazara, siempre que esté permitido por las condiciones particulares del suelo donde se pretende ubicar. Las construcciones de menos de 10 m<sup>2</sup> serán incompatibles con el uso de vivienda, dado que se considera que esta puede ubicarse dentro del edificio dedicado a uso residencial.
- 2. La ocupación de la parcela será la descrita en las condiciones particulares de cada tipo de suelo, y en ningún caso podrá exceder el 10% de ocupación total de la parcela sumadas todas las edificaciones, debiéndose declarar la parcela in edificable para cualquier otro tipo de edificación.

**CAPÍTULO III.- EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.****Artículo 97.- RÉGIMEN DE USOS DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO**

La zonificación tanto de los cauces como de las presas de derivación y riego, establecidas en los planos de estructura del Suelo No Urbanizable, se ha realizado según la información disponible y se trata de una propuesta de deslinde, estando sujetos a las pertinentes modificaciones y delimitaciones que el Organismo de Cuenca estime oportuno, por lo que habrá que consultar a dicho organismo para conocer el deslinde de los cauces que atraviesan el municipio y la zona de expropiación de los embalses.

El régimen jurídico del dominio público hidráulico vendrá determinado por su normativa sectorial de aplicación y la que dicte la Administración Competente.

Para cualquier actuación en las zonas contiguas a los cauces, en un ancho de 20 m a partir del deslinde correspondiente se tendrán en cuenta las prescripciones de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público vigente, a fin de preservar la seguridad y estabilidad de los cauces y de las márgenes ante riadas extraordinarias con período de recurrencia de 500 años.

Se tomarán las medidas de protección necesarias a fin de evitar la contaminación tanto de los cauces y sus aguas superficiales como de las aguas subterráneas, separando aguas residuales y pluviales, disponiendo las instalaciones depuradoras necesarias en caso de no inferir a un saneamiento urbano, o en este caso, garantizando que el vertido producido sea homologable a un vertido urbano convencional, sin tóxicos, residuos industriales, o cualquier otro producto que pueda inhibir el proceso de depuración convencional.

En caso de zonas industriales, será obligatoria la constitución de vertederos que garantice el cumplimiento de unas Ordenanzas de vertido, propias o adaptadas a las Municipales, si las hay, en las cuales se contemple el pretratamiento de cada vertido particular, si es necesario, para su incorporación a la red municipal.

Se dará cumplimiento a lo que preceptúan tanto la Ley de Aguas como el Reglamento del Dominio Público Hidráulico vigentes a este aspecto.

**Artículo 98.- RÉGIMEN DE USOS DE LAS VÍAS PECUARIAS.**

El trazado de las vías pecuarias presentes en el municipio y grafiados en los planos de estructura del Suelo No Urbanizable, se ha realizado según la información disponible en el acto de clasificación, así como al deslinde que mediante resolución publicado en BOJA.

En el caso de las vías pecuarias pendientes de deslinde y pendientes de desafectación están sujetos a las pertinentes modificaciones y apreciaciones que la Delegación Provincial de Medio Ambiente pueda realizar al efecto.

El municipio de Benahavís cuenta con un acto de clasificación de vías pecuarias aprobado por Resolución de la Secretaría General Técnica de fecha 19.07.00 (BOJA de 29.08.00), en el que se clasifican cinco vías pecuarias.

NOMBRE	ANCHURA LEGAL (m)	LONGITUD (m)
• CORDEL DE BENAHAVÍS A OJÉN.....	15	3.111
• VEREDA DE RONDA.....	20	13.639
• VEREDA DESDE PUERTO VALENCIA A BENAHAVÍS Y VENTORRILLO DEL TAJAREJO.....	20	9.157
• VEREDA DE MARBELLA A RONDA(*).....	20	11.658
• VEREDA DEL PUERTO DE JUAN AGUSTÍN A LA FUENFRÍA	20	800

(\*) Deslindada mediante Resolución de 25.10.2007 (BOJA de 14.11.2007).

Posteriormente se ha dictado por la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Málaga del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sentencia nº60/2010, de 18 de enero, por la que se resuelve declarar la nulidad de la citada resolución. Pese a ello, según la Disposición Adicional Primera de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias: *"Las Vías Pecuarias no clasificadas conservan su condición originaria y deberán ser objeto de clasificación con carácter de urgencia"*

En cuanto a los Usos Compatibles y Complementarios de las vías pecuarias, se estará en lo dispuesto en el Título II del Decreto 155/1998, donde se especifica que cualquier actuación en el ámbito de una vía pecuaria debe ser objeto de autorización por la Consejería de Medio Ambiente, en virtud de lo dispuesto en los artículos 2 y 3 de la Ley y el Reglamento de Vías Pecuarias.

#### Artículo 99.- RÉGIMEN DE USOS EN LOS MONTES PÚBLICOS.

La delimitación de los Montes Públicos presentes en el municipio y grafiadas en los planos de estructura del Suelo No Urbanizable e incluidas dentro del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, se ha realizado según la información disponible y están sujetos a las pertinentes modificaciones y apreciaciones que la Delegación Provincial de Medio Ambiente estime oportuno.

Dentro del Término municipal de Benahavís existe el siguiente monte público cuya denominación es la siguiente:

DENOMINACIÓN	CÓDIGO
EL MELICHE.....	MA-10006

El régimen jurídico de los Montes Públicos vendrá determinado por la normativa sectorial de aplicación.

**Artículo 100.- RÉGIMEN DEL PATRIMONIO NATURAL Y DE LA BIODIVERSIDAD.**

Bajo este epígrafe se han incluido los espacios catalogados como Lugares de Importancia Comunitaria, Zonas de Especial Conservación y los Hábitats de Interés Comunitario, así como los Espacios incluidos en el Inventario de Georrecursos de Andalucía.

1. En los *Lugares de Importancia Comunitaria* y las *Zonas de Especial Conservación* sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos para los que, tras la evaluación de las repercusiones sobre el lugar, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron la designación de estos espacios, dando cumplimiento a los artículos 5, 42 y 45 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, mediante la cual se considera incorporado al ordenamiento jurídico español la Directiva 92/43/CEE, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición final séptima. Esta evaluación se encuentra enmarcada en lo dispuesto en el artículo 27.1 d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en cuanto al sometimiento o no al Instrumento de Prevención Ambiental de Autorización Ambiental Unificada.
2. En los *Hábitats de Interés Comunitario* y el Georrecurso *Layering de peridotitas del Puerto del Madroño*, incluido en el Inventario de Georrecursos de Andalucía, quedan prohibidos todos aquellos usos o actividades que puedan provocar la pérdida de alguna de las características que motivaron en su día su identificación.
3. Los polígonos de estos espacios que se recoge en los planos de Ordenación, se han tomado de la base de datos de la Junta de Andalucía, por lo que, dada la mayor definición que presenta la cartografía utilizada en este Plan General, estos aparecen desplazados, pero dado que se trata de una afección sectorial se ha preferido incluir la oficial. En cualquier caso, estas delimitaciones están expuesta a los cambios que la Administración Competente considere oportunas.
4. Antes de realizar cualquier actuación sobre estos suelos, se deberá comprobar la no afección a elementos de Fauna para intentar impedir posibles molestias o alteraciones en el hábitat o a la especie. Para la realización de estas comprobaciones deberá contarse con la presencia de los Agentes de Medio Ambiente y/o técnicos competentes en cada materia.

**Artículo 101.- RÉGIMEN DE USOS EN LAS CARRETERAS.**

El trazado de las carreteras presentes en el municipio y sus zonas de servidumbre, afección y límite de edificación grafiadas en los planos de estructura del Suelo No Urbanizable, se ha realizado según la información disponible y están sujetos a las pertinentes modificaciones y apreciaciones que la Administración Competente estime oportuno.

Dentro del Término municipal de Benahavís existen tanto carreteras de gran capacidad, pertenecientes a la Red de Carreteras del Estado, como carreteras de tipo convencional, dependientes de la Comunidad Autónoma. Son las siguientes:

**VÍAS DE GRAN CAPACIDAD***Red de Carreteras del Estado*

- Autopista del Mediterráneo (AP-7)

**VÍAS CONVENCIONALES***Red Autonómica (Red Básica de Articulación)*

- Carretera de San Pedro a Ronda (A-397)

*Red autonómica (Red Complementaria)*

- Carretera de Benahavís (A- 7175)

En lo referente a las zonas de protección, además de lo especificado en la Ley 8/2001 de carreteras de Andalucía, y el Reglamento que la complementa, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

Tipo de Vía	Categoría	Dominio Público	Servidumbre legal	Zona de Afección	Zona de No Edificación
Gran Capacidad	Estatad	8 m	25 m	100 m	50 m
Convencional	Autonómica	3 m	8 m	50 m	50 m

**Artículo 102.- RÉGIMEN DE USOS DE COMPLEJOS SERRANOS DE INTERÉS AMBIENTAL.**

Constituyen esta categoría de protección espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, en los que la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comporta en general importantes valores paisajísticos y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo. Este Plan General de Ordenación Urbanística incluye los espacios CS-18 Sierras Real, Palmitera y Apretaderas, y CS-24 Sierra Bermeja, como Complejos Serranos de Interés Ambiental.

1. En estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

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

2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establecen, los siguientes:

- a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado y piscifactorías, será requisito indispensable la aportación de un Proyecto de Estudio de Impacto Ambiental.
- c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberá contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.
- d) Los Vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.
- e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, y los parques rurales.
- f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a las siguientes limitaciones:
  - a. No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
  - b. Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.
  - c. En cualquier caso será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
  - d. No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
- g) La construcción de Instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes.
- h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, el entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en el medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en algunas de las siguientes circunstancias:
  - a. La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 Kms. de un núcleo de población.
  - b. La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrará en espacios protegidos.
  - c. El promotor no demostrará inequívocamente la condición de imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de explotación.\*
- i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

Los suelos clasificados con esta misma denominación, Complejos Serranos de Interés Ambiental por planificación urbanística, quedarán regulados por las mismas determinaciones de este artículo.

**\*Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.****Artículo 103.- RÉGIMEN DE USOS DE ESPACIOS CON POTENCIALIDAD FORESTAL\***

Integran esta categoría de protección aquellas zonas de vocación forestal en la que por acción del hombre o por incendios forestales la cubierta vegetal se encuentra muy degradada, pero que puede recuperarse mediante una adecuada política de regeneración y protección.

En el término municipal de Benahavís los espacios acogidos a esta protección se localizan al norte del casco urbano, en el Paraje de la Cañada de las Higueras y Parajes de los Almajales.

**1. Se establecen los siguientes usos incompatibles:**

- a) La realización de construcciones y edificaciones no ligadas al aprovechamiento de sus recursos productivos agrarios y forestales.
- b) La realización de construcciones de Utilidad Pública o Interés Social cuando su uso no esté relacionado con el medio que se protege.
- c) La instalación de vallas o anuncios publicitarios, excepto aquellos de carácter informativo sobre actividades de implantación local, siempre y cuando estos no supongan un deterioro del paisaje.
- d) La tala o eliminación de árboles, excepto en el caso de aquellas plantaciones que tuvieran un régimen de explotación regular de madera. Las implantaciones autorizables que impliquen la desaparición de especies arbóreas, promoverán la restauración del entorno. La desaparición total o parcial de estas masas arbóreas por incendio, uso de agente químico o causa similar no dará lugar a la revisión de la calificación protectora del suelo que ocupa por el planeamiento municipal.
- e) La realización de vertidos y la localización de vertederos de residuos sólidos.

**2. Se establecen los siguientes usos compatibles:**

- a) La realización de adecuaciones recreativas y naturalistas, siempre que no comporten merma de ningún tipo de vegetación arbórea y se localicen adecuadamente. Para garantía de ello será preceptivo un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental e Informe favorable del organismo ambiental competente.
- b) Las construcciones y edificaciones ligadas a la explotación y manejo de los recursos agrarios y forestales.
- c) Las instalaciones vinculadas a la acampada, albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las Normas Particulares de edificación del Suelo No Urbanizable.
- d) Los alojamientos aislados de propiedad vertical, ligados a la explotación de los recursos agrarios de acuerdo con las condiciones de edificación del suelo de secano.

- e) Las construcciones de Utilidad Pública e Interés Social, ligados a la explotación de los recursos agrarios de acuerdo a las condiciones de edificación del suelo de secano.
- f) Las construcciones de utilidad pública e interés social, cuyo uso sea compatible con el uso forestal que se protege.
- g) Las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas siempre que no supongan tala o eliminación de árboles.
- h) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes. Solo se admitirán en las zonas de SNUP especificadas en el plano de ordenación y suelo no urbanizable, definiéndose los siguientes parámetros, mínimos y máximos:
  - a. Parcela mínima de actuación de 1.000.000 m<sup>2</sup> de superficie con una superficie de techo de 10.000 m<sup>2</sup> c.
  - b. Parcela máxima de actuación de 2.000.000 m<sup>2</sup> de superficie con una superficie de techo de 20.000 m<sup>2</sup> c.
  - c. Desarrollo:
    - i. Mediante plan especial de ordenación para usos turísticos
    - ii. Proyecto de Urbanización
    - iii. Estudio de Impacto Ambiental
  - d. Tipología: La definición al PE adecuándose a las características paisajísticas del entorno.
  - e. Otras determinaciones

**\*Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.**

#### **Artículo 104.- RÉGIMEN DE USOS DE ESPACIOS FORESTALES CON INTERÉS RECREATIVO**

Se han calificado como tales a aquellos espacios forestales, en general repoblaciones, que por su localización cumplen un papel destacado como áreas de ocio y recreo extensivo. Suelen presentar una utilización pública tradicional, y comportar interesantes valores paisajísticos y ambientales. Dentro del término municipal de Benahavís se ha identificado los siguientes:

- Coronilla Alta
- La Torre
- Laderas de La Algaida

El régimen del suelo para estos espacios es el siguiente:

1. Se consideran usos compatibles, y sin perjuicio de las disposiciones expresadas en la Normativa Aplicable, los siguientes:
  - a) Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos excepto los señalados como prohibidos.

- b) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los Parques Rurales de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo II de este Título.
  - c) Los usos turísticos y recreativos que se apoyan sobre edificaciones legales existentes previo Estudio de Impacto Ambiental.
  - d) Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en estas zonas y siempre de acuerdo a lo establecido en dispuesto en el Capítulo II de este Título. En cualquier caso, será preceptiva la realización previa de un Estudio de Impacto Ambiental.
2. En estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:
- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
  - b) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos, instalaciones ganaderas y piscifactorías.
  - c) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.
  - d) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
  - e) Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.
  - f) **La vivienda no ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería\*.**
  - g) Los parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva planta.
  - h) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto centros de educación ligados al medio.
  - i) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos. Excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.
  - j) Aeropuertos y helipuertos, e instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones.
3. Para la implantación de cualquiera de los usos y actividades permitidos en el régimen general del suelo no urbanizable, el promotor de los mismos deberá acreditar que la zona de actuación no se encuentra incluido en ningún plan o programa de reforestación. Así mismo sería condición indispensable para la concesión de la licencia incluir en el proyecto las medidas necesarias que garanticen la no reactivación de procesos erosivos.

4. En cualquier caso, las labores de repoblación que se establezcan se harán siguiendo los siguientes criterios:
  - a) Prestar especial atención a la heterogeneidad espacial natural de cada una de las zonas de actuación, identificar áreas (unidades de actuación) con problemáticas y condiciones particulares y diseñar acciones específicas para cada unidad, huyendo de la aplicación homogénea de las actividades de restauración.
  - b) Utilizar un amplio abanico de especies autóctonas que abarquen la diversidad de hábitats, los diferentes estadios de degradación y los objetivos de gestión.
  - c) Mejorar la calidad de las plantas utilizadas en la restauración, preparándolas en vivero en condiciones que faciliten su desarrollo y adaptación en el ambiente donde se van a reforestar.
  - d) Aplicación de las mejores técnicas disponibles para maximizar el agua disponible para las plantas y mejorar las condiciones físicas y nutricionales de los suelos.
  - e) Minimizar los efectos negativos que pueden generar estas actuaciones utilizando técnicas de poco impacto. Por ejemplo, la realización de los hoyos de plantación con retro-araña, que tiene especial facilidad para moverse por terrenos escarpados sin apenas alterar la superficie del terreno.
  - f) Establecer un programa de seguimiento y evaluación de las actuaciones, que permita aprender de los resultados y mejorar las actividades de restauración futuras.
5. En general, el proyecto deberá especificar la distribución y densidades de plantación de estas especies según áreas de solana y umbría, siendo las especies a incluir en las repoblaciones las siguientes:
  - a) **Especies arbóreas:** En las zonas de umbría el proyecto de intervención incluirá encinas (*Quercus ilex*). En las laderas de solana se recomienda el uso de algarrobos (*Ceratonia siliqua*) y acebuches (*Olea europaea* var. *sylvestris*).
  - b) **Especies arbustivas:** Las especies potencialmente utilizables serán *Pistacia lentiscus*, *Phillyrea latifolia*, *Rhamnus oleoides*, *Quercus coccifera*, *Crataegus brevispina*, *Retama sphaerocarpa*, *Phlomis purpurea*, *Cistus albidus*
  - c) **Especies arbustivas:** Se trabajará con especies resistentes a la escasez de suelo, como son: *Stipa tenacissima* y *Brachypodium retusum*.
6. El Proyecto a redactar incluirá al menos los siguientes aspectos:
  - Estudio y cartografía de la vegetación actual de la zona.
  - Análisis de riesgos de erosión.

- Análisis de riesgos de deslizamientos.
- Estudio y cartografía de litología y suelos.
- Descripción detallada de las operaciones de plantación.
- Recomendaciones específicas para suelos arcillosos.
- Eliminación de especies exóticas.
- Distribución de especies y densidades de plantación.
- Tipos de protectores para las plantas.
- Aclimatación de la planta.
- Edades de plantación recomendadas.
- Abonado.
- Mantenimiento.
- Cartografía de detalle de las actuaciones propuestas.

**\* Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.**

#### **Artículo 105.- RIBERAS DE INTERÉS AMBIENTAL**

Tienen esta consideración aquellos espacios en los que la presencia de masas forestales, vegetación ripícola o zonas de cultivo próximas a los cauces realzan el valor paisajístico de los ríos y arroyos. También tienen esta protección las riberas de los principales cauces del municipio, aunque no presenten ninguno de los elementos antes mencionados. Con carácter general este Plan General establece de forma genérica una franja de protección a ambas márgenes del dominio público de los cauces con las siguientes anchuras:

Río Guadaiza.....	30 m
Río Guadalmina.....	30 m
Río Guadalmansa.....	30 m
Arroyo del Perro.....	15 m
Arroyo de Briján.....	15 m
Arroyo de la Leche.....	15 m
Arroyo Benabolá Alta.....	15 m

En el resto de cauces del municipio, la franja de protección en ambas márgenes será de 10 metros para los de orden 3; 7 metros para los de orden 2; y 5 para los de orden 1.

1. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece y sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable, los siguientes:

- La tala de árboles integrada en labores de mantenimiento y debidamente autorizada por el organismo competente.
- Las actuaciones y edificaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos no específicamente prohibidos.
- Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, los Parques Rurales y albergues sociales, previo informe del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial de gestión y conforme a la regulación establecida en este Plan General.

- Las instalaciones no permanentes de restauración y los usos turístico-recreativos en edificaciones legales existentes.
- Las actuaciones de carácter infraestructural (y las instalaciones o construcciones vinculadas a su uso y mantenimiento) que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.
- Las extracciones de arena y áridos se ajustaran a Proyecto que deberá incluir los estudios o informes que para cada caso establezca la Ley de protección ambiental.
- Las obras de Bioingeniería, con vistas a la recuperación del hábitat propio de cada cauce, previa autorización por parte de la Agencia Andaluza del Agua. La introducción de especies vegetales en las zonas de influencia de los cauces atenderá la siguiente recomendación:

LOCALIZACIÓN	ESPECIES A USAR EN RESTAURACIÓN O PROTECCIÓN
<b>Zona de cauce natural</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carrizo (<i>Phragmites australis</i>)</li> <li>• Espadaña (<i>Typha domingensis</i>)</li> <li>• Junco (<i>Scirpoides holoschoenus</i>)</li> <li>• Sauce moruno (<i>Salix pedicellata</i>)</li> </ul>
<b>Zona de servidumbre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adelfa (<i>Nerium oleander</i>)</li> <li>• Taray (<i>Tamarix canariensis</i>, <i>Tamarix africana</i>)</li> <li>• Zarza (<i>Rubus ulmifolius</i>)</li> </ul>
<b>Zona de Policía</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fresno común (<i>Fraxinus angustifolia</i>)</li> <li>• Higuera (<i>Ficus carica</i>)</li> <li>• Zarza (<i>Rubus ulmifolius</i>)</li> </ul>
<b>Zona inundable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Madroño (<i>Arbutus unedo</i>)</li> <li>• Sabina (<i>Juniperus phoenicea</i>)</li> <li>• Cornicabra (<i>Pistacia terebinthus</i>)</li> <li>• Emborrachacabras (<i>Coriaria myrtifolia</i>)</li> <li>• Escobón (<i>Cytisus arboreus</i>)</li> <li>• Lentisco (<i>Pistacia lentiscus</i>)</li> <li>• Bayón (<i>Osyris quadripartita</i>)</li> <li>• Olivilla (<i>Phyllirea angustifolia</i>)</li> </ul>

2. En estos espacios y sin perjuicio de las disposiciones expresadas en el texto Refundido de la Ley de Aguas, se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

- La tala de los árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

- Los desmontes, aterrazamientos y rellenos, que pongan en peligro hitos de vegetación o relieve.
- Las piscifactorías y similares, cuando afecten a espacios forestales o agrícolas de interés paisajístico.
- Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderas.
- Las instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración en general de nueva planta.
- Construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto los centros de enseñanza vinculados a las características del medio.
- Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
- Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.
- **Los usos residenciales no ligados a la explotación, entretenimiento de la obra pública o guardería\*.**
- Las instalaciones de mantenimiento de la obra pública y de servicio a la carretera.
- Instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.
- En general cualquier actividad generadora de vertidos que puede suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos, cualquiera que fuese la clasificación legal actual de los cauces presentes en la zona.

**\*Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.**

#### **Artículo 106.- RÉGIMEN DE USOS DE LOS ESPACIOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL I.**

Se trata de un gran espacio que se extiende por toda la mitad Norte del término municipal, junto a otras zonificaciones de menor tamaño localizadas en el valle del río Guadalmanza, entre los parajes de Hornacinos, la Romera, El Cortijillo, Panorama, Campanillas, la cabecera de cuenca del arroyo de la Leche y del Puerco. El Régimen de este tipo de suelos es el siguiente:

1. Se prohíben expresamente en estos suelos los usos residenciales, las instalaciones deportivas, los aprovechamientos agrícolas intensivos en invernaderos, las actividades extractivas y mineras, excepto las existentes que hayan sido autorizadas, y cualquier actividad o instalación que no esté destinada al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal o a la adecuación naturalística y recreativa de estos espacios, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial.

2. Las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan sido autorizadas previamente, se considerarán conformes con el modelo territorial propuesto.

3. En los lugares de Importancia Comunitaria no incluidos en los Espacios Naturales protegidos, sólo se autorizarán aquellos planes y proyectos que tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron dicha designación.

#### **Artículo 107.- RÉGIMEN DE USOS DE LAS ZONAS DE INTERÉS TERRITORIAL.**

Se trata de una zonificación que afecta a los alrededores de la Casa del Guarda-Casa de Miguel Rubio, Casa de Charcón y Cortijo de Juan Jiménez, la Romera y valle del arroyo del mismo nombre. Las determinaciones que afectan a esta zonificación son las siguientes:

1. En estas zonas están autorizadas las actividades destinadas a potenciar los valores ambientales, naturales, agrarios y paisajísticos de estos suelos.

2. Se permitirán las viviendas y edificaciones aisladas cuya necesidad esté justificada por su vinculación a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, las adecuaciones naturalísticas y recreativas que mejoren las condiciones naturales de estos espacios y las actuaciones de interés público que tengan por objeto la implantación de usos turísticos, equipamientos, infraestructuras o actividades mineras que deban emplazarse en estas zonas de interés territorial

3. Las actuaciones que se desarrollen en estas zonas deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) La parcela mínima vinculada será de 10 Has.
- b) El porcentaje de suelo intervenido en actuaciones de interés público no podrá ser superior al 10% del suelo mínimo del ámbito de actuación, situado en áreas no comprometidas por el impacto visual o paisajístico de su ubicación.
- c) La actuación se desarrollará mediante un Plan Especial o Proyecto de Actuación, según las determinaciones establecidas en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. Se establecen, así mismo, las siguientes obligaciones:

- a) No se podrá modificar la actual topografía, ni las condiciones generales de la flora y fauna, a excepción de las medidas incluidas en el correspondiente "Estudio de Ordenación Paisajística" que acompañe a la propuesta de actuación.
- b) La altura máxima será de dos plantas en cualquier sección longitudinal y transversal del terreno natural, preferentemente ejecutados en una sola unidad edificada.

5. Se resolverán las infraestructuras correspondientes a los accesos, suministro de agua, saneamiento y energía con las consideraciones que defina en cada caso la normativa y planificación sectorial, prohibiéndose cualquier solución de vertidos al dominio público.

6. El vallado deberá permitir el paso de la fauna menor.

#### **Artículo 108.- RÉGIMEN DE USOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.**

Se han incluido dentro del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, por Legislación Sectorial (BIC y Entorno de BIC) y por planificación urbanística (Yacimiento Tipo 1,2 y 3), zonificaciones del Patrimonio Histórico de Benahavís. Debido a que los suelos sobre los que se han realizado estas delimitaciones, estaban incluidos dentro de los suelos no urbanizables del Plan General de 1993 (Texto Refundido de 1997) este PGOU, se ha considerado que lo más adecuado era incluirlos dentro de los suelos no urbanizables de Especial Protección. Las denominaciones de estas zonificaciones son las siguientes:

- Cerro Colorado (BIC)
- Torre de la Romera (BIC y Yacimiento Tipo 1)
- Castillejo de los Negros (Yacimiento Tipo 1)
- Cueva del Chochito (Yacimiento Tipo 1)
- Cueva de las Palomas (Yacimiento Tipo 1)
- Torre de Tramores (BIC y Yacimiento Tipo 1)
- Torre de Campanillas (BIC y Yacimiento Tipo 1)
- Daidín (BIC y Yacimiento Tipo 1)
- Capanes (Yacimiento Tipo 2)
- Loma de los Billares (Yacimiento Tipo 2)
- Cerro El Meliche (Yacimiento Tipo 3)
- Cerro de los Mozos (Yacimiento Tipo 3)

1. En estos espacios, y sin perjuicio de las disposiciones expresadas en la legislación sectorial aplicable y de la Normativa incluida en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Patrimonio Histórico perteneciente a este Plan General, tan sólo se permitirán las siguientes actuaciones:

- Actuaciones arqueológicas autorizadas por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico de acuerdo con el art. 52 de la Ley 14/2007 y Decreto 168/2006 de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- Mantenimiento y conservación.

2. En el caso de que en el suelo y vuelo del yacimiento existan edificaciones consolidadas no declaradas bienes de interés cultural, se permitirán las obras de conservación y consolidación de las mismas. Una vez alcancen las edificaciones existentes la situación legal de ruina, las posibilidades edificatorias sobre la parcela se dictaminarán por la Consejería de Cultura tras la oportuna intervención arqueológica, y a raíz de su resolución se habilitará, en su caso, la incoación de una innovación puntual del Plan General

para asegurar su declaración de inedificabilidad y su calificación como espacio libre vinculado a fines arqueológicos si así resultara oportuno tras el mencionado dictamen. En el caso de que la edificación bajo la que se encuentre el yacimiento sea un elemento con declaración de bien de interés cultural, las obras permitidas sobre la edificación se corresponderán con las propias de su régimen de protección.

**Artículo 109.- RÉGIMEN DE USOS DEL ARBOLADO DE INTERÉS NATURAL O PAISAJÍSTICO.**

Quedan incluidos dentro de esta clasificación aquellos elementos vegetales, unitarios o formando grupos, que estando tanto en terrenos de titularidad pública o privada, hayan sido incluidos en el catálogo de árboles protegidos por razones de su singularidad y con el objeto de que estén integrados en un ambiente o en un entorno a preservar.

1. En general, no se concederá licencia de demolición en parcelas con arbolado sin que se identifique el mismo y se garanticen las especies protegidas. Así mismo, será preceptivo el informe técnico municipal en cualquier concesión de licencia de obra nueva sobre parcelas con especies protegidas.
2. Se prohíben las transformaciones que supongan desaparición o merma de árboles y vegetación, y elementos que conformen el ambiente de interés especial. Antes de la concesión de licencias, deberá presentarse un estudio pormenorizado de las especies existentes, y la garantía de su continuidad.
3. Se prohíben especialmente las talas y podas de las arboledas protegidas sin el preceptivo informe municipal de técnico competente, que justifique tal operación y garantice el tratamiento específico que cada poda requiera para preservar la belleza y la salud del árbol, así como la concesión de la preceptiva licencia municipal.
4. Serán motivos de sanción depositar materiales de obra en la zona más cercana al tronco del árbol, verter cualquier producto que pueda ser nocivo para el árbol, así como clavar, sujetar cables, etc. en los árboles.
5. Cuando los daños ocasionados en un árbol, o por necesidades de obra, éste quedase dañado, muerto o fuera necesario suprimirlo, la Administración valorará el árbol siniestrado en todo o en parte, a los efectos de exigir una indemnización.

En desarrollo de esta Normativa, el Ayuntamiento, además de elaborar un Catálogo individualizado de árboles protegidos, tiene la obligación de actualizarlo periódicamente.

**Artículo 110.- RÉGIMEN DE ZONAS DE ALTO RIESGO DE EROSIÓN.**

Se han incluido en esta categoría las zonas que presentan un riesgo alto y muy alto de pérdidas de suelo potencial según el modelo utilizado y a escala municipal, de ahí su denominación como "zonas cautelares", considerándose en

cualquier caso como una delimitación técnica pendiente de aprobación por el organismo competente.

Estas zonas requerirán, en el momento en el que se realice el Planeamiento de Desarrollo o cualquier actuación que requiera de licencia, un Estudio Pormenorizado para confirmar la existencia del "riesgo cautelar" identificado, que también necesitará el informe favorable del Órgano competente.

En caso de que esta estimación de riesgo coincida con Suelo Urbano y Urbanizable ordenados por este PGOU, las áreas afectadas se considerarán como una afección de tipo Cautelar.

En las fichas urbanísticas de los terrenos urbanizables se recogerá expresamente este hecho

Se podrán realizar ajustes, entendidos éstos como la delimitación precisa y justificada en cartografía a mayor escala (mínimo 1:1.000) de las zonificaciones, siempre que dichos ajustes tengan la autorización expresa del Organismo Competente.

Para las áreas declaradas como zonas de Alto Riesgo de Erosión tan sólo se considera uso compatible las labores de repoblación siguiendo el modelo de Catalina Mimendi, MA.

#### MODELO Nº 1

Para su aplicación en suelos neutros, de reacción ácida, al menos no marcadamente básicos, de textura arenosa ó franco-arenosa, más ó menos sueltos. Terrenos cubiertos de matorral de escaso porte, o rasos, o con pies dispersos de cultivos arbóreos. Exposición de solana.

Densidad total: 800 pies/ha.

<i>Pinus pinea</i>	70 %
<i>Quercus ilex</i>	15 %
<i>Ceratonia siliqua</i>	10 %
<i>Cupressus sempervirens</i>	5 %

El acebuche (*Olea europea*) puede sustituir a la encina en los terrenos de fuerte degradación.

#### MODELO Nº 2

Para su aplicación en suelos de reacción básica o con abundancia de carbonato cálcico, así como suelos de limo-arenosos a franco-limosos, más o menos compactos (no arenosos). Terrenos rasos, o vegetación de matorral pobre, o con cubierta poco densa de cultivos arbóreos. Exposición a solana, a veces algo protegida, sin llegar a ser umbría clara.

Densidad total: 800 pies/ha.

<i>Pinus halepensis</i>	70 %
-------------------------	------

<i>Quercus ilex ssp. Rotundifolia</i>	15 %
<i>Ceratonía siliqua</i>	10 %
<i>Cupressus sempervirens</i>	5 %

El acebuche (*Olea europea*) puede sustituir a la encina (*Quercus ilex*) en los terrenos de fuerte degradación.

#### MODELO Nº 3

Para su aplicación en terrenos de ribera, márgenes fluviales y áreas aluviales, con humedad edáfica suficiente, independientemente de la exposición y de la altitud. Es la típica situación en la mayoría de los arroyos existentes en nuestra provincia (cursos esporádicos con circulación de agua muy restringida a sólo las épocas de fuerte precipitación).

Densidad total: 800 pies/ha, sin incluir sauces ni adelfas.

<i>Populus alba</i>	20 %
<i>Fraxinus angustifolia</i>	10 %
<i>Ulmus minor</i>	10 %
<i>Morus alba</i>	5 %
<i>Celtis australis</i>	5 %
<i>Nerium oleander</i> y <i>Salix sp.</i>	50 %

Las adelfas y sauces se plantarán en las márgenes y áreas más próximas al agua ó encharcadas; los sauces en varetas ó estaquillas. Entre las especies de *Salix* recomendadas, están: *S. pedicellata* y *S. alba*, *S. triandra*, *S. fragilis* y también *S. eleagnos*, *S. purpurea* y *S. atrocinerea*, éste último pudiendo alejarse más de la ribera.

1. En estas zonas el uso característico será el de repoblación forestal siguiendo los criterios antes impuestos.
2. Tan sólo se permitirán las instalaciones de aperos siempre que se justifique plenamente su ubicación dentro de estas zonas, y las correspondientes a infraestructura dotacionales tales como depósitos y tuberías.
3. En cualquier caso no se permitirán movimientos de tierra superiores a 500 m<sup>3</sup> en parcelas de 25.000 m<sup>2</sup>, y la localización de las instalaciones (tanto aperos como infraestructurales) se llevará a cabo en zonas con pendientes inferiores al 30%.
4. Será obligatorio la inclusión de un estudio que garantice la estabilidad de los suelos, durante y después de la fase constructiva y de explotación, donde además de la estabilización de los terraplenes y taludes, se contemple el plan de revegetación de la zona afectada y sus alrededores.
5. Se evitará la explotación de terrenos con pendientes medias superiores al 10% y permeabilidad insuficiente y, en caso de explotarse, para evitar los problemas de escorrentía, será obligatorio el establecimiento de cubiertas vegetales en el centro de las calles que cubran un mínimo del 50% de la

superficie, a partir de la flora espontánea o recurriendo a la siembra de especies cultivadas.

6. En obras civiles, se llevará a cabo la restauración de taludes con la tierra vegetal original retirada de la traza durante las obras o con enmiendas orgánicas. La máxima inclinación de los taludes para que soporten la tierra vegetal es de  $V/H=2/3$ .
7. No quemar rastrojos ni restos de cosechas, excepto cuando esta práctica venga aconsejada por razones agronómicas, tal como podía ser el caso de eliminación de una plaga, y cuente con la autorización correspondiente.
8. En las tierras de barbecho tradicional, aplicar sistemas de mínimo laboreo o mantener una cubierta vegetal adecuada.
9. No labrar la tierra en dirección de la pendiente.
10. Evitar en lo posible la extensión de la agricultura a tierras marginales (suelos pobres, en pendiente, sobre substratos salinos, etcétera).
11. Aislamiento de las zonas con riesgo de incendios con franjas labradas de al menos 3 metros de anchura.
12. No abandonar los cultivos cuando se agote su capacidad productiva. Los árboles y/o plantaciones perennes existentes se mantendrán mediante la realización de podas y limpieza de ramas secas y enfermas.
13. En las parcelas destinadas al barbecho medioambiental, el rastrojo se mantendrá, al menos, durante 5 meses. Esto aumentará la capacidad de almacenamiento de agua en el suelo, la reducción de escorrentía superficial y el consiguiente aumento de infiltración, el aumento del contenido en materia orgánica. De igual modo, protegerá el suelo contra el impacto directo de las gotas de lluvia.
14. En al menos el 50% de la superficie de las parcelas destinadas al barbecho medioambiental, la paja de cereal se picará y dejará sobre el terreno.
15. El pastoreo será limitado y controlado, y en ningún caso, excederá el 80% de la totalidad de los recursos pastables.
16. Se mantendrán los linderos e islas de vegetación espontánea en, al menos, un 3% de la explotación, en forma de fajas lineales o de bosque.
17. Se reducirá la profundidad de las labores y se modificará las técnicas de labranza, de modo que se conserve la estructura de la capa superficial de suelo y se aumente su capacidad para acumular materia orgánica (esto a su vez aumentará la resistencia frente a la disgregación o el encostramiento).
18. Se mantendrán y reacondicionarán los elementos e instalaciones tradicionales relacionados con el cultivo: muretes, terrazas, bancales, setos vegetales, etcétera.

19. En ningún caso se usarán aperos de vertedera y gradas de disco que volteen el suelo.
20. Actuación rápida en zonas quemadas: tala selectiva y construcción de estructuras vegetales de contención del suelo con la propia biomasa.

En las zonas protegidas por riesgo de erosión en las cuales sea necesario actuar, será preceptivo la adopción de medidas correctoras dentro de la zonificación propuesta, tendentes tanto al mantenimiento de la cobertura edáfica actual, como a la protección del resto de la ladera, para evitar el agravamiento de la pérdida de suelo. Se habrá de realizar un análisis tanto de la zona de actuación como de la ladera en conjunto, donde se propongan las medidas correctoras a incorporar y que deberá formar parte de documento de Plan Especial, Proyecto de Actuación o Proyecto de Edificación que se redacte, según el caso. Será preceptivo la realización de estudio geológico-geotécnico que garantice las mejoras de terreno necesarias, así como otras condiciones de estabilización para la correcta ejecución del mismo.

#### **Artículo 111.- RÉGIMEN DE ZONAS INUNDABLES.**

Bajo este epígrafe se han incluido los terrenos afectados por el periodo de retorno de 500 años, según el estudio de Riesgos Ambientales, incluido en la Memoria Informativa de este Plan General. En cualquier caso, se considerarán como una delimitación técnica pendiente de aprobación por el organismo competente. Mientras no se deslinde oficialmente la zona inundable, el régimen aplicable para la delimitación técnica será el de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, recogido en este artículo, excepto cuando la delimitación discurra por suelos urbanizables o urbanos.

En caso de que exista deslinde oficial aprobado por el órgano competente a la entrada en vigor de este PGOU, la delimitación como suelo No Urbanizable de Especial Protección por riesgo de Inundación será firme.

En caso de que esta estimación de riesgo coincida con Suelo Urbano y Urbanizable ordenados por este PGOU, las áreas afectadas se considerarán como una afección de tipo Cautelar. Mientras no se ejecuten medidas correctoras que eliminen dicha afección, el régimen aplicable en cuanto a usos será el de zonas inundables conforme a este artículo, siendo susceptibles de aprovechamiento urbanístico y de calificación como áreas libres, según este PGOU.

En las fichas urbanísticas de los terrenos urbanizables se recogerá expresamente este hecho.

Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece y sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable, los siguientes:

1. La tala de árboles integrada en labores de mantenimiento y debidamente autorizada por el organismo competente.

2. Las actuaciones de carácter infraestructural (y las instalaciones o construcciones vinculadas a su uso y mantenimiento) que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios, siempre y cuando se sitúen más allá de la zona inundada por el periodo de retorno de 100 años y no conlleven un alto nivel de riesgo en situaciones de avenida.
3. Las extracciones de arena y áridos se ajustarán a Proyecto que deberá incluir los estudios o informes que para cada caso establezca la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Estas actuaciones deberán contar con autorización expresa de la Agencia Andaluza del Agua y de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
4. Sólo se permitirán obras de defensa en aquellos lugares que impliquen riesgo para las personas en edificaciones legales, siendo obligado recurrir a la recuperación de las riberas, y cuando sea necesario, a obras de Bioingeniería, con vistas a la recuperación del hábitat propio de cada cauce, previa autorización por parte del organismo competente de cuencas. Únicamente se permitirán obras de encauzamiento "duro", en aquellos lugares donde la densidad de la edificación no permita otro tipo de actuación o la velocidad de agua del cauce impida la adopción de medidas de bioingeniería. En cualquier caso, las escolleras o los muros de hormigón deberán recubrirse con especies vegetales siempre que sea posible, y en todo caso se tomarán las medidas correctoras oportunas para integrar y naturalizar las obras lo mejor posible.
5. Excepcionalmente, se podrán localizar actuaciones infraestructurales tales como depósitos de agua y depuradoras, siempre que su localización esté fuera de la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Hidráulico. Para ello se justificará la necesidad ineludible de ubicarlos en estos terrenos, siempre atendiendo que su ubicación no implique un alto nivel de riesgo en situaciones de avenida.
6. En los núcleos de población, las zonas inundables pueden ser compatibles con espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de tratamiento o relleno.

En estos espacios y sin perjuicio de las disposiciones expresadas en el texto Refundido de la Ley de Aguas, se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

1. La tala de los árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
2. Los desmontes, aterrazamientos y rellenos, que pongan en peligro hitos de vegetación o relieve, e invadan el dominio público hidráulico y el periodo de retorno de 500 años. En cuanto a los rellenos, en las zonas inundables están prohibidos con carácter general, salvo la restauración de canteras, graveras u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural del terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda prohibida la alteración del relieve natural del terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación.

3. Las piscifactorías y similares, cuando afecten a espacios forestales o áreas de interés paisajístico.
4. Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderas.
5. Las instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración en general de nueva planta.
6. Construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto los centros de enseñanza vinculados a las características del medio.
7. Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
8. Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.
9. Los usos residenciales de cualquier tipo.
10. Las instalaciones de mantenimiento de la obra pública y de servicio a la carretera.
11. Instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.
12. Cualquier otro uso residencial, o construcción que impida el libre desagüe del caudal del cauce en las altas crecidas.
13. En general cualquier actividad generadora de vertidos que puede suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos, cualquiera que fuese la clasificación legal actual de los cauces presentes en la zona.

Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben de 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 se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá 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, así como previendo su mantenimiento y conservación.
- No ubicar las especies arbóreas en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenidas.

**Artículo 112.- RÉGIMEN DE ZONAS DE ALTO RIESGO DE INCENDIO.**

Se han incluido en esta categoría las zonas que presentan un alto riesgo de incendio forestal, atendiendo al estudio de Riesgos Naturales elaborado para este Plan General. En cualquier caso, se considerará como una "zona cautelar", ya que se trata de una delimitación técnica pendiente de aprobación por el organismo competente en la materia. En estos espacios se llevarán a cabo las siguientes labores:

- Restauración y conservación de las masas vegetales arbóreas y arbustivas. Garantizar su limpieza y mantenimiento para evitar la acumulación de combustibles potenciales y limitar las actividades de ocio a realizar por la población.
- Frente a la nueva actividad urbanizadora exigir los planes de prevención de incendios y de autoprotección.
- Mejorar las infraestructuras viarias garantizando la conservación y limpieza en las márgenes ya que en estos espacios los riesgos de incendios son mayores.

Así mismo se recomienda llevar a cabo, en especialmente en estos espacios, lo establecido en el art.8 de la Ley 5/1999 de 29 de junio de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, donde se reflejan las competencias locales en dicha materia recogidas en lo siguiente:

- Elaborar y aprobar los Planes Locales de Emergencia por Incendios Forestales.
- Integrar los Planes de Autoprotección en los Planes Locales de Emergencia por Incendios Forestales.
- Adoptar las medidas de prevención de incendios que les correspondan en los terrenos forestales de su titularidad.
- Realizar, por sí mismos o en colaboración con la Consejería competente en materia forestal, los trabajos de restauración que les correspondan.

En cualquier caso, se permitirán en estos espacios todos aquellos usos que no agraven el riesgo natural que presentan estos espacios

Las actividades y edificaciones ubicadas en estos lugares deberán contar con un Plan de Autoprotección ante Incendios Forestales.

En caso de que esta estimación de riesgo coincida con Suelo Urbano y Urbanizable ordenados por este PGOU, las áreas afectadas se considerarán como una afección de tipo Cautelar.

En las fichas urbanísticas de los terrenos urbanizables se recogerá expresamente este hecho

**CAPÍTULO IV.- AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS Y OTRAS PROTECCIONES EN CUALQUIER CLASE DE SUELO.****Artículo 113.- RÉGIMEN DE USOS DE LAS AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS.**

Bajo la denominación de Afecciones Jurídico-Administrativas se han incluido todas aquellas zonificaciones, que independientemente del tipo de suelo donde se localicen (suelo Urbano, suelo urbanizable o suelo no Urbanizable) o de su propiedad (pública o privada), existen limitaciones de uso, atendiendo a la legislación sectorial o territorial y/o urbanística según el tipo de afección que se trate. **Cuando la afección jurídico-administrativa se localiza sobre un suelo no urbanizable, éste adquiere la categoría de especial protección por legislación específica; cuando se produce sobre un suelo urbano o urbanizable, se trata de una afección o protección por legislación específica.**

Por legislación sectorial, se regula el Patrimonio Histórico Declarado como Bien de Interés Cultural (BIC), las Zonas de Influencia Forestal y las Zonas Incendiadas, y la correspondiente a la Red Viaria.

Por legislación Territorial y Urbanística se regula el resto del Patrimonio Histórico (aunque atendiendo a la regulación de la legislación sectorial), la Protección del Patrimonio Natural y la Protección por Riesgos Naturales sobre los suelos Urbanos y Urbanizables.

**A) AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS****A.1. Por legislación sectorial:****PATRIMONIO HISTÓRICO**

- Bienes de Interés Cultural (BIC)

**LEGISLACIÓN FORESTAL**

- Zona de Influencia Forestal
- Zonas Incendiadas desde 2.006

**RED VIARIA**

- Zona de no Edificación

**PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL**

- Lugares de Importancia Comunitaria
- Zonas de Especial Conservación
- Hábitats de Interés Comunitario
- Georrecurso

**LEGISLACIÓN EN MATERIA DE AGUAS**

- Protección por Riesgo de Inundación

**A.2. Por legislación Territorial y Urbanística:****PATRIMONIO HISTÓRICO**

- Patrimonio Arqueológico
- Patrimonio Etnológico
- Patrimonio Edificado

## PROTECCIÓN POR RIESGOS NATURALES

- Protección por Riesgo de Erosión
- Protección por Riesgo de Incendio

**Artículo 114.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.**

Dentro del Patrimonio Histórico están incluidos los Bienes de Interés Cultural (BIC), junto a sus Entornos, así como todas aquellas zonificaciones incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Patrimonio Histórico perteneciente a este Plan General. Este Patrimonio Histórico se ha dividido en tres grandes bloques: Patrimonio Arqueológico, Patrimonio Etnológico y Patrimonio Edificado. Esto no quiere decir que sean bloques independientes, sino que en un mismo espacio pueden darse una, dos, o las tres categorías identificadas dentro del Patrimonio Histórico. Para la identificación de cada uno de los espacios catalogados, así como su ficha pormenorizada donde se especifican, además de sus características y ubicación, el grado de protección y los posibles usos permitidos, se remite al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Patrimonio Histórico perteneciente a este Plan General.

**Artículo 115.- ZONAS DE INFLUENCIA FORESTAL Y LAS ZONAS INCENDIADAS.**

Se ha incluido en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable la **Zona de Influencia Forestal**, definida como una franja de terreno de 400 metros que circunda los terrenos forestales.

Dado que el término municipal de Benahavís se encuentra incluido según el Anexo I del Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de prevención de Incendios forestales de Andalucía, como Zona de Peligro, dado su carácter eminentemente forestal, la orientación norte sur de sus escarpadas laderas, junto al desarrollo urbanístico de baja densidad que se extiende por toda la mitad Sur de su territorio, dificulta las labores de extinción de los incendios, lo que implica un riesgo cierto para la población.

En estos espacios se estará en lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales, el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, así como se estará en lo establecido en el Documento Básico de Seguridad DB-SI del Código Técnico de Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006.

- Los titulares de viviendas, urbanizaciones, camping e instalaciones o explotaciones de cualquier índole ubicados en terrenos forestales o en la zona de influencia forestal adoptarán las medidas preventivas y realizarán las actuaciones que reglamentariamente se determinen en orden a reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo pudieran derivarse (artículo 26 de la Ley 5/1999).
- Corresponde a los propietarios y titulares de otros derechos reales o personales de uso y disfrute de los terrenos, infraestructuras, construcciones e instalaciones u otros elementos de riesgo a los que se

refiere la Sección Tercera "Otros usos y actividades" del Título III del Decreto 247/2001, adoptar las medidas previstas en la misma, con sujeción a lo que, en su caso, se establezca en los correspondientes Planes de Autoprotección (artículo 20 del Decreto 247/2001).

- Los núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones, deberán mantener una faja de seguridad, de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en la densidad que en su caso se determine en el correspondiente Plan de Autoprotección (artículo 24.1 del Decreto 247/2001). Los propietarios de las viviendas, instalaciones y terrenos a que se refieren los apartados anteriores podrán agruparse para su protección común bajo una sola faja de seguridad, siempre que su proximidad y las condiciones del terreno lo permitan (artículo 24.2).
- Los campings y zonas de acampada deberán protegerse con un cortafuegos perimetral de idénticas características a las descritas en el artículo anterior y dotarse de extintores de agua para sofocar fuegos incipientes y de una reserva de agua de al menos 7.000 litros (artículo 25 del Decreto 247/2001).
- Durante las Épocas de Peligro medio y alto los titulares de carreteras, vías férreas y otras vías de comunicación deberán mantener libres de residuos, matorral y vegetación herbácea, tanto en la zona de dominio público como la de servidumbre, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en las densidades que, en su caso, se establezcan (artículo 22.1 del Decreto 247/2001).
- Las entidades responsables de las líneas eléctricas respetarán las especificaciones de la reglamentación electrotécnica sobre distancia mínima entre los conductores y las copas de los árboles. Con anterioridad al 1 de mayo de cada año, dichas entidades revisarán los elementos de aislamiento de las líneas y se realizará la limpieza de combustible vegetal bajo las instalaciones y en la zona de corta de arbolado prevista en el artículo 35 del Decreto 3151/68, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión. De las actuaciones realizadas se dará cuenta a la Delegación Provincial correspondiente de la Consejería de Medio Ambiente antes del 1 de junio de cada año y, en todo caso, en el plazo máximo de un mes desde su realización (artículo 23 del Decreto 247/2001).
- Los vertederos de residuos urbanos deberán dotarse de los siguientes elementos: un cortafuegos perimetral de, al menos, 30 m de ancho; una malla perimetral de doble torsión de 2,5 m de altura mínima y luz inferior a 5 cm; la maquinaria necesaria para realizar las labores de compactación y cubrimiento; un sistema de evacuación de los gases de fermentación; y un sistema de extinción de incendios que incluirá un depósito de agua destinado a sofocar de inmediato cualquier combustión espontánea de al menos 15 m<sup>3</sup> para vertederos donde se eliminan menos de 5.000 toneladas de residuos al año y 25 m<sup>3</sup> para vertederos de mayor capacidad. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación que resulte de

aplicación, la autorización para la instalación de vertederos de residuos urbanos estará condicionada al cumplimiento de las previsiones contenidas en los dos apartados anteriores, así como a las que resulten de las instrucciones técnicas que pudieran aprobarse por la Consejería de Medio Ambiente. Estas previsiones deberán incluirse como condicionado en la correspondiente medida de prevención ambiental (artículo 29 del Decreto 247/2001).

- Se garantizará el mantenimiento del uso forestal y régimen jurídico de las superficies afectadas por incendios forestales, tal y como prescribe el artículo 50 de la Ley 5/1999.
- Los propietarios de los terrenos forestales incendiados adoptarán las medidas y realizarán las actuaciones de reparación o restauración y, a estos efectos, elaborarán el correspondiente Plan de Restauración (artículo 51 de la Ley 5/1999). Los terrenos forestales afectados por incendios quedan sujetos a un régimen de restauración o recuperación, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades que correspondan a los causantes del incendio. La Consejería de Medio Ambiente podrá determinar las medidas a adoptar y actuaciones a realizar con carácter obligatorio por los propietarios, públicos y privados, de los terrenos afectados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 5/1999, de 29 de junio (artículo 37.1 del Decreto 247/2001). Los Planes de Restauración se presentarán en la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en el plazo de ocho meses a contar desde el día de la extinción del incendio (artículo 38 del Decreto 247/2001). La obligación de restaurar las superficies afectadas por incendios forestales y las correspondientes limitaciones de uso y aprovechamiento sobre las mismas serán objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la correspondiente anotación preventiva, con los efectos que le atribuya la legislación registral del Estado (artículo 52 de la Ley 5/1999).
- Aquellas empresas, núcleos de población aislada, urbanizaciones, camping, e instalaciones o actividades ubicadas en Zonas de Peligro, así como las asociaciones o empresas con fines de explotación forestal que realicen labores de explotación dentro de dichas zonas, deberán disponer del correspondiente Plan de Autoprotección (42, 43 y 44 de la Ley 5/1999). Los Planes de Autoprotección deberán ser presentados en el municipio o municipios competentes por razón del territorio afectado, en el plazo de 6 meses desde la obtención de la autorización administrativa de emplazamiento o funcionamiento (artículo 33 del Decreto 247/2001).
- Respecto a las limitaciones de usos y actividades en terrenos forestales y zonas de influencia forestal, se estará a la disposición vigente (actualmente, la Orden de 21 de mayo de 2009).
- Las zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales deberán cumplir las siguientes medidas establecidas por el Real Decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación:

- o Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la zona forestal libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja.
- o La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuesta en el apartado 1.21 (anchura mínima libre de 3,5 m; anchura mínima libre o gálibo de 4,5 m; capacidad portante del vial de 20 km/m<sup>2</sup>; sobreechanco en curvas).
- o Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,5 m de radio en el que se cumplan las condiciones expresadas en el primer párrafo de este apartado.

Así mismo no podrán clasificarse como suelos Urbanizables hasta transcurridos 30 años, las **Zonas Incendiadas desde 2006**, atendiendo a la Ley 10/2006 por la que se modifica la Ley 43/2003 de Montes.

#### **Artículo 116.- PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO VIARIO.**

El trazado de las carreteras presentes en el municipio y sus zonas de servidumbre, afección y límite de edificación grafiadas en los planos de estructura del Suelo No Urbanizable, se ha realizado según la información disponible y están sujetos a las pertinentes modificaciones y apreciaciones que la Administración Competente estime oportuno.

Dentro del Término municipal de Benahavís existen tanto carreteras de gran capacidad, pertenecientes a la Red de Carreteras del Estado, como carreteras de tipo convencional, dependientes de la Comunidad Autónoma. Son las siguientes:

##### VÍAS DE GRAN CAPACIDAD

###### *Red de Carreteras del Estado*

- Autopista del Mediterráneo (AP-7)

##### VÍAS CONVENCIONALES

###### *Red Autonómica (Red Básica de Articulación)*

- Carretera de San Pedro a Ronda (A-397)

###### *Red autonómica (Red Complementaria)*

- Carretera de Benahavís (A- 7175)

En lo referente a las zonas de protección, además de lo especificado en la Ley 8/2001 de carreteras de Andalucía, y el Reglamento que la complementa, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

Tipo de Vía	Categoría	Dominio Público	Servidumbre legal	Zona de Afección	Zona de No Edificación
Gran Capacidad	Estatal	8 m	25 m	100 m	50 m
Convencional	Autonómica	3 m	8 m	50 m	50 m

**Artículo 117.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y DE LA BIODIVERSIDAD.**

Bajo esta denominación se han incluido las zonificaciones incluidas dentro de la Red Natura 2000, los Hábitats de Interés Comunitario y los Georrecursos que se localizan en los suelos urbanos o urbanizables del planeamiento vigente, y que por tanto no pueden ser incluidos dentro de los suelos no urbanizables.

En estos espacios, además de cumplir con las determinaciones del tipo de suelo sobre el que se asientan, sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos para los que, tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine la no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron su designación. En cualquier caso, será de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en los artículos 5, 42 y 45 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, mediante la cual se considera incorporado al ordenamiento jurídico español la Directiva 92/43/CEE, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición final séptima.

Para la evaluación de las repercusiones ambientales sobre estos lugares, se estará en lo dispuesto en el artículo 27.1d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en cuanto al sometimiento o no al Instrumento de Prevención Ambiental de Autorización Ambiental Unificada.

**Artículo 118.- RIESGOS NATURALES**

En caso de que la estimación de riesgo natural realizada coincida con Suelo Urbano y Urbanizable ordenados por este PGOU, las áreas afectadas se considerarán como una afección de tipo Cautelar pendiente de delimitación por el Órgano competente.

En las fichas urbanísticas de los terrenos urbanizables se recoge expresamente este hecho.

**Artículo 119.- ÁREAS DE SENSIBILIDAD Y SERVIDUMBRE ACÚSTICA.**

*1. Los sectores del territorio afectados al funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo, portuario o de otros equipamientos públicos que se determinen reglamentariamente, así como los sectores de territorio situados en el entorno de tales infraestructuras, existentes o proyectadas, podrán quedar gravados por servidumbres acústicas.*

*2. Las zonas de servidumbre acústica se delimitarán en los mapas de ruido medido o calculado por la Administración competente para la aprobación de éstos, mediante la aplicación de los criterios técnicos que al efecto establezca el Gobierno."*

Es por esto que desde este Plan General se regula lo siguiente para aquellos suelos afectados por el funcionamiento de infraestructuras viarias emisoras de ruidos:

- Los Suelos Urbanos Consolidados que ordena este Plan General, quedan excluidos de la obligación de realizar estudio acústico específico. En caso de existir una infraestructura fuente de contaminación acústica, será el organismo propietario y/o competente el que habrá de tomar las medidas necesarias para corregir dicha contaminación.
- Aquellos Suelos Urbanos No Consolidados y que no precisan planeamiento de desarrollo (quedan incluidos los que están sujetos a Estudios de Detalle cuyo objetivo es el especificado en el artículo 15.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), quedarán fuera de la obligación de realizar estudio acústico específico.
- Los Suelos Urbanos No Consolidados sujetos a planeamiento de desarrollo y todos los Suelos Urbanizables en cualquiera de sus categorías, habrán de incorporar al documento de planeamiento de desarrollo un estudio acústico de detalle en el que se constate la zona afectada y se propongan medidas correctoras para no superar los límites máximos admisibles. Dicha limitación acústica condicionará la ordenación prevista en el planeamiento de desarrollo de los mismos.

En las fichas urbanísticas de este Plan General, y concretamente en las condiciones de ordenación, será preceptivo la siguiente consideración:

*"En caso de que el área o sector de suelo se encuentre junto a una infraestructura viaria de la red provincial o autonómica, habrá de realizarse un estudio acústico de detalle en el que se constate la zona afectada con objeto de proponer medidas correctoras para no superar los límites máximos admisibles. Dicha limitación acústica condicionará la ordenación prevista en el planeamiento de desarrollo del área o sector."*

Según se establece en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a **zonificación acústica**, objetivos de calidad y emisiones acústicas, dichas áreas se clasificarán en los siguientes tipos:

- a) *Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.*
- b) *Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.*
- c) *Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.*
- d) *Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto de los contemplados en el epígrafe c)*

- e) *Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.*
- f) *Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.*
- g) *Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.*

A los efectos de determinar los principales *usos asociados a las correspondientes áreas acústicas* se aplicarán los criterios siguientes:

• **Áreas acústicas de Tipo A** - *Sectores del territorio de uso residencial:*

Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc..

Las zonas verdes que se dispongan para obtener la distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignarán a esta categoría acústica, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.

• **Áreas acústicas de Tipo B** - *Sectores de territorio de uso industrial:*

Se incluirán todos los sectores del territorio destinados o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial y portuaria incluyendo; los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las actividades de tipo logístico, estén o no afectas a una explotación en concreto, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica etc.

• **Áreas acústicas de Tipo C** - *Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos:*

Se incluirán los espacios destinados a recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones, así como los lugares de reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones de todo tipo con especial mención de las actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.

• **Áreas acústicas de Tipo D** - *Actividades terciarias no incluidas en el epígrafe c)*

Se incluirán los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas,

incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias etc.

• **Áreas acústicas de Tipo E** -. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica

Se incluirán las zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran, en el exterior, una especial protección contra la contaminación acústica, tales como las zonas residenciales de reposo o geriatría, las grandes zonas hospitalarias con pacientes ingresados, las zonas docentes tales como campus universitarios, zonas de estudio y bibliotecas, centros de investigación, museos al aire libre, zonas museísticas y de manifestación cultural etc.

• **Áreas acústicas de Tipo F** - Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que los reclamen

Se incluirán en este apartado las zonas del territorio de dominio público en el que se ubican los sistemas generales de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario y aeroportuario.

• **Áreas acústicas de Tipo G** - Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

Se incluirán los espacios naturales que requieran protección especial contra la contaminación acústica. En estos espacios naturales deberá existir una condición que aconseje su protección bien sea la existencia de zonas de cría de la fauna o de la existencia de especies cuyo hábitat se pretende proteger.

Asimismo, se incluirán las zonas tranquilas en campo abierto que se pretenda mantener silenciosas por motivos turísticos o de preservación del medio

La *clasificación* de los distintos usos en función de la *sensibilidad acústica* queda establecida según el Decreto 1367/2007 de la siguiente forma:

SENSIBILIDAD ACÚSTICA	USO DEL SUELO
<b>Área de silencio</b>	- Uso sanitario - Uso docente - Uso cultural - Espacios naturales protegidos, excepto en casos que constituyen zonas de transición.
<b>Área levemente ruidosa</b>	- Uso residencial - Zona verde - Adecuaciones recreativas, campamentos de turismo, aulas de naturaleza y senderos

<b>Área tolerablemente ruidosa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uso de hospedaje.</li> <li>- Uso de oficinas o servicios.</li> <li>- Uso comercial</li> <li>- Uso deportivo.</li> <li>- Uso recreativo.</li> </ul>
<b>Área ruidosa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uso industrial.</li> <li>- Zona portuaria.</li> <li>- Servicios públicos, no comprendidos en los tipos anteriores.</li> </ul>
<b>Área especialmente ruidosa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Infraestructuras de transporte.</li> <li>- Autovías y autopistas.</li> <li>- Rondas de circunvalación.</li> <li>- Ferroviarios.</li> <li>- Aeropuertos.</li> <li>- Áreas de espectáculos al aire</li> </ul>

Los objetivos de la calidad acústica aplicables a las diferentes áreas acústicas existentes deberán cumplir con los siguientes índices de ruido:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
<b>A</b>	Sectores del territorio con predominio de uso residencial, adecuaciones recreativas y senderos	65	65	55
<b>B</b>	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
<b>C</b>	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
<b>D</b>	Sectores del territorio con predominio de suelo terciario distinto del contemplado en c)	70	70	65
<b>E</b>	Sector del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
<b>F</b>	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin determinar		
<b>G</b>	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.	Sin determinar		

Para el resto de las áreas urbanizadas, es decir para áreas urbanizadas nuevas, se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla de clasificación de áreas acústicas, disminuido en 5 decibelios.

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
<b>A</b>	Sectores del territorio con predominio de uso residencial, adecuaciones recreativas y senderos	60	60	50
<b>B</b>	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
<b>C</b>	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
<b>D</b>	Sectores del territorio con predominio de suelo terciario distinto del contemplado en c)	65	65	60
<b>E</b>	Sector del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	55	55	45
<b>F</b>	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin determinar		
<b>G</b>	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.	Sin determinar		

#### **Artículo 120.- CATEGORÍAS DE ACTUACIONES SOMETIDAS A LOS INSTRUMENTOS DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL**

Las categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control Ambiental quedarán reguladas y clasificadas por la legislación en vigor en materia de medioambiente andaluz.

Actualmente la ley que lo regula es la 7/2007, de 9 de julio, ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley andaluz 5/2014 que actualiza el anexo primero sobre categorías de actuaciones sometidas a instrumentos de prevención y control ambiental y por el decreto 3/2015 de 3 de marzo que modifica diversos artículos y procedimientos de la ley.

# ***PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS***

## **TITULO VII.- NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

## **TITULO VII.- NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

### **CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 121.- LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

Corresponde al Ayuntamiento de Benahavís, dentro de su respectivo ámbito de competencia, la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento, con participación, en los términos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de los particulares.

La actividad de ejecución corresponde íntegramente al Ayuntamiento de Benahavís en los supuestos que el PGOU determine un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta.

No obstante, lo dispuesto en el párrafo primero de este artículo, la actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada y en los términos establecidos en esta Ley.

#### **Artículo 122.- CONTENIDO Y DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE EJECUCIÓN.**

La ejecución de los instrumentos de planeamiento comprende:

- a) La determinación por la Administración actuante del carácter público o privado y de la forma de gestión de la actividad de ejecución.
- b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan en el instrumento de planeamiento.
- c) La delimitación de la unidad de ejecución y la elección del sistema de actuación o, cuando existan dotaciones, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas. Las dotaciones que no se incluyan en unidades de ejecución podrán adscribirse a ellas a efectos de gestión.
- d) La realización de las obras de urbanización y edificación en el seno de la correspondiente unidad de ejecución cuando el sistema de actuación sea el de expropiación o el de cooperación; la realización de obras públicas ordinarias, y la exigencia, dirección, inspección y control de cualquier actividad de ejecución.
- e) La ejecución de las dotaciones incluidas en unidades de ejecución comprende en todo caso las obras de urbanización y podrá comprender

también las de edificación cuando así se prevea expresamente en el correspondiente instrumento de planeamiento.

- f) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

### **Artículo 123.- DIRECCIÓN, INSPECCIÓN Y CONTROL DE LA ACTIVIDAD PRIVADA DE EJECUCIÓN.**

El Ayuntamiento de Benahavís, en el ámbito de sus competencias, dirige, inspecciona y controla la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produzca de conformidad con el PGOU, los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan, los demás instrumentos y acuerdos adoptados para su ejecución, así como, en su caso, los correspondientes proyectos técnicos de obras.

### **Artículo 124.- ORGANIZACIÓN TEMPORAL DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

1. Cuando no vengan establecidas en las determinaciones particulares de cada sector, unidad o ámbito, o por convenio urbanístico, regirán como plazos máximos de la actividad de ejecución los siguientes:

El plazo máximo para la ordenación detallada de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y de áreas de reforma interior en SUNC será de **dos años** desde la entrada en vigor del presente PGOU. Sólo se entenderá cumplida la obligación en plazo si ha tenido lugar dentro del mismo la publicación del acuerdo de aprobación definitiva.

El plazo máximo para la ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los antedichos sectores y áreas será de **dos años** desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento pormenorizado.

El plazo máximo para la edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes será de **dos años** desde que concurran los presupuestos necesarios para la actividad de edificación que la Ley señala.

2. Dichos plazos, y el orden preferencial de actuaciones que hubiera podido establecerse, podrán ser modificados por el Ayuntamiento de Benahavís para las correspondientes áreas, sectores y unidades de ejecución, por el procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución.

### **Artículo 125.- INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS MÁXIMOS.**

1. El incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución del planeamiento legitimará al Ayuntamiento de Benahavís:
- a) En el sistema de compensación, para su sustitución por un sistema público de actuación, según se dispone en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- b) En los sistemas públicos gestionados de forma indirecta, para la resolución del convenio regulador de la actuación urbanística.

2. El transcurso del plazo establecido para la edificación o rehabilitación habilitará al Ayuntamiento para su ejecución por sustitución, salvo que se acuerde la expropiación.

**Artículo 126.- GESTIÓN PÚBLICA.**

1. El Ayuntamiento de Benahavís podrá utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución en régimen de gestión pública, todas las formas o modalidades de gestión directa o indirecta admitidas por la legislación urbanística y la de régimen jurídico y contratación de las Ayuntamiento de Benahavís y de régimen local.

En cualquier caso, se realizarán necesariamente de forma directa:

- a). La tramitación y aprobación de los actos de ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- b). Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de policía, intervención, inspección, sanción y expropiación.

Sin perjuicio de lo anterior, las sociedades mercantiles de capital íntegramente público en ningún caso podrán realizar actividades que impliquen el ejercicio de autoridad.

2. En concreto, el Ayuntamiento de Benahavís podrá:
  - a). Asumir la actividad de ejecución y gestión urbanística a través de su organización propia o constituir Gerencias urbanísticas con este objeto, para el mejor desarrollo de las competencias urbanísticas que les correspondan.
  - b). Crear sociedades de capital íntegramente público de duración limitada o por tiempo indefinido para todos o algunos de los fines de redacción, gestión y ejecución del instrumento de planeamiento; de consultoría y asistencia técnica; de prestación de servicios y de actividad urbanizadora y edificatoria, y de gestión y explotación de las obras resultantes.
  - c). Suscribir convenios de colaboración con otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas; constituir consorcios urbanísticos, y transferir o delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas para el desarrollo de la actividad de ejecución y conforme a la misma legislación a que se refiere el apartado anterior.
3. Especialmente, para la gestión indirecta, el Ayuntamiento de Benahavís podrá:
  - a). Conceder la actividad de ejecución conforme a las reglas de la LEY 7/2002 y sobre la base del pertinente pliego de condiciones, en cuyo caso el concesionario podrá asumir la condición de beneficiario en la expropiación.

- b). Crear sociedades de capital mixto de duración limitada o por tiempo indefinido para todos o algunos de los fines previstos en la letra b) del apartado anterior. En estas sociedades, el Ayuntamiento de Benahavís habrá de ostentar la participación mayoritaria o, en todo caso, ejercer el control efectivo o la posición decisiva en el funcionamiento de la misma.

**Artículo 127.- PRESUPUESTO DE LA EJECUCIÓN.**

1. El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico idóneo conforme a la Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate:
  - a). En suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y en el urbanizable ordenado, será suficiente la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, del Plan de Ordenación Intermunicipal.
  - b). En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en suelo urbanizable sectorizado se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente o, cuando se trate de áreas de reforma interior, la del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.
  - c). En el suelo urbanizable no sectorizado sólo podrá actuarse mediante la aprobación del Plan de Sectorización y, cuando éste no contenga la ordenación pormenorizada, de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación para su ejecución.
  - d). La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales o, cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en el suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, a los efectos del establecimiento del sistema de actuación, podrán efectuarse los actos jurídicos de ejecución necesarios, siempre que la unidad de ejecución haya sido delimitada y se haya procedido a la elección del sistema de actuación.
3. Es preceptiva la ejecución de las obras de urbanización, previa o simultánea a la edificación, cuando el instrumento de planeamiento prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados.

**Artículo 128.- SUJETOS LEGITIMADOS.**

1. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento urbanístico en unidades de ejecución sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme a esta Ley.

2. Los actos de edificación en unidades aptas para ello, parcelas y solares sólo podrán ser realizados previa obtención de la licencia de obras correspondiente.

**Artículo 129.- ACTUACIONES SISTEMÁTICAS Y ASISTEMÁTICAS.**

1. Son actuaciones sistemáticas aquellas que se desarrollan mediante las Unidades de Ejecución delimitadas y por los sistemas de actuación previstos o admitidos en la legislación la normativa urbanística o conforme a las reglas establecidas en los convenios de gestión urbanística.
2. Son actuaciones asistemáticas aquellas que no se refieren al ámbito de la unidad de ejecución.

**CAPÍTULO II.- LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS****Artículo 130.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

1. Las Unidades de Ejecución podrán ser delimitadas por algunos de los siguientes medios:
  - a) Directamente en el presente PGOU o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
  - b) Indirectamente por aplicación del criterio de que se entenderá que, salvo prescripción en contra, la delimitación de los sectores y áreas de reforma interior por los instrumentos de planeamiento comporta la de las unidades de ejecución coincidentes con los mismos.
  - c) Por el procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución establecido en el artículo 106 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el artículo 106 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía siempre que se acredite la idoneidad técnica y viabilidad económica de la unidad, así como que se permite el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística en los términos que señala el artículo siguiente.
3. En cualquier procedimiento de delimitación de unidades de ejecución deberá identificarse y justificarse las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno de la unidad de ejecución, se encuentran adscritas a ella por los instrumentos de planeamiento o ejecución, o por convenio urbanístico, a efectos de gestión o, en su caso, los terrenos que, pese a no estar incluidos en la unidad de ejecución, son de necesaria reurbanización para asegurar la correcta funcionalidad de la actuación urbanística.

**Artículo 131.- REQUISITOS DE LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

Las Unidades de Ejecución que se delimiten, así como en su caso las modificaciones de las ya delimitadas, habrán de cumplir las siguientes exigencias:

- a) Habrán de ser viables económica y técnicamente, permitiendo, en todo caso, la equidistribución de beneficios y cargas.
- b) A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite una nueva unidad de ejecución o cuando se proceda a modificar alguna de las ya delimitadas, el Proyecto habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones, plantaciones, industrias y otros gastos análogos, así como establecer un programa de desarrollo temporal de las mismas.  
Dicha determinación será especialmente exigible en el supuesto de que la modificación de la unidad existente comporte la delimitación de varias nuevas unidades.

En cualquier caso, si la nueva delimitación excluye determinados terrenos de su ámbito ó ámbitos, dicha exclusión deberá justificarse de forma expresa.

- c) Los costes de urbanización de las distintas Unidades de Ejecución delimitadas dentro de un mismo sector o área de reforma interior habrán de ser proporcionados.

Por ello, el instrumento de planeamiento o el expediente de delimitación de dichas unidades deberán contener un estudio previo con la valoración estimada de la citada compensación interpoligonal.

En cualquier caso, será necesario que se incorpore a los instrumentos de equidistribución de dichas unidades una cuenta de liquidación interpoligonal que detalle las oportunas compensaciones económicas efectuadas entre las mismas.

- d) La viabilidad técnica de la delimitación o modificación de las delimitaciones que afecten a varias unidades de ejecución, cuando conforme a la programación de actuaciones de lugar a desarrollos no simultáneos exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para que pueda desarrollar cada una de aquellas unidades una función urbana autónoma.

**Artículo 132.- LOS TERRENOS INTEGRANTES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

1. Únicamente se podrán delimitar Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado.
2. Salvo el supuesto previsto en el apartado siguiente, los terrenos integrantes de un ámbito de Unidad de Ejecución pertenecerán a la misma clase,

categoría y área de reparto, sin perjuicio de su carácter continuo o discontinuo, así como la adscripción del suelo dotacional excluido de la Unidad pero adscrito a ella a efectos de gestión para su adquisición gratuita.

3. De forma excepcional, y cuando para la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidados y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrá delimitarse Unidades de Ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo. En este supuesto, los terrenos conservarán el aprovechamiento subjetivo que le corresponda en función del aprovechamiento medio de cada área de reparto a la que pertenezcan.

#### **Artículo 133.- UNIDADES DE EJECUCIÓN NO RENTABLES ECONÓMICAMENTE.**

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el Municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

#### **Artículo 134.- UNIDADES DE EJECUCIÓN CON APROVECHAMIENTO OBJETIVO INFERIOR AL SUBJETIVO.**

1. Cuando en una Unidad de Ejecución los aprovechamientos objetivos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los subjetivos pertenecientes al conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento subjetivo no materializable, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.
2. Si mediante esta reducción no pudieran compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos subjetivos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa incluidas en la misma o distinta área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

#### **Artículo 135.- UNIDADES DE EJECUCIÓN CON APROVECHAMIENTO OBJETIVO SUPERIOR AL SUBJETIVO.**

1. Cuando el aprovechamiento objetivo total permitido por el planeamiento en una unidad de ejecución sea superior al aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios del suelo la diferencia corresponderá al Ayuntamiento de Benahavís  
En ese caso, el Ayuntamiento de Benahavís o la persona que asuma la diferencia podrán reservarse el aprovechamiento que corresponda a la misma.

2. Corresponde al Ayuntamiento de Benahavís el diez por ciento del Aprovechamiento medio del área de reparto aplicado a su superficie, el cual se integrará en el Patrimonio Municipal de Suelo.
3. Los excedentes que se generan por encima del aprovechamiento medio podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectas a dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo, del área de reparto en que se encuentren.  
En el caso de que la Administración haya procedido a la previa adquisición de los terrenos calificados con uso público, los aprovechamientos correspondientes serán definitivamente patrimonializados por aquélla.

**Artículo 136.- LAS RESERVAS Y TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO EN LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.**

1. En las actuaciones sistemáticas procederá el mecanismo de la transferencia y reserva de aprovechamiento para la consecución de alguno de los siguientes fines:
  - a) Para la obtención anticipada de terrenos con destino dotacional público incluidos en unidades de ejecución, cuando no se estime pertinente u oportuno recurrir a la expropiación. Este mecanismo requerirá, sin embargo, el consentimiento expreso de los afectados y, en su virtud, los propietarios harán cesión de sus fincas a la Administración actuante, gratuitamente y libre de cargas, con reserva o transferencia del aprovechamiento correspondiente. En dicho caso y si así lo solicitan los afectados, la reserva deberá indicar expresamente la unidad donde deberán hacerse efectivos dichos aprovechamientos.
  - b) Para establecer una estructura de la propiedad que permita la actuación por propietario único. Este mecanismo requerirá el consentimiento expreso de los afectados y, en su virtud, los propietarios que deban ser excluidos de la unidad para lograr la existencia de un único propietario, harán cesión de sus fincas a la Administración actuante, gratuitamente y libre de cargas, con reserva o transferencia del aprovechamiento correspondiente. En dicho caso y si así lo solicitan los afectados, la reserva deberá indicar expresamente la unidad donde deberán hacerse efectivos dichos aprovechamientos.
  - c) Como mecanismo de compensación de los costes de urbanización asumidos con carácter previo a la aplicación del sistema de actuación. Este mecanismo requerirá el consentimiento expreso de los afectados y, a tal efecto, se establecerá para quién asuma los costes de urbanización, el aprovechamiento urbanístico que le corresponde, con reserva o transferencia de dicho aprovechamiento a una unidad determinada, que no tendrá que ser necesariamente aquella a que se refieren los costes de urbanización asumidos.

En particular, dicha reserva podrá efectuarse respecto a quien asuma los costes de urbanización correspondientes a las cargas externas de la

unidad y con el fin de facilitar la ejecución anticipada de las mismas en orden a garantizar la puesta en servicio de las obras de urbanización exteriores que afecten a unidades de ejecución situadas en distintos sectores o áreas de planeamiento.

2. La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio o la Administración expropiante. El municipio no podrá denegar la aprobación si, en su día, aceptó la cesión de que traiga causa la reserva.
3. El titular de una reserva de aprovechamiento tendrá derecho a una compensación económica y a tal fin podrá solicitar la expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva sin que haya podido materializar su derecho por causas no imputables al mismo.
4. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados. Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en los términos de su legislación reguladora.
5. La eficacia de toda transferencia requiere, en su caso, la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las superficies de suelo de que traiga causa el aprovechamiento subjetivo que sea objeto de transferencia y la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el aprovechamiento objetivo que sea atribuido por razón de éste.
6. Las transferencias de aprovechamiento convenidas por los propietarios para el cumplimiento de sus deberes y obligaciones urbanísticos y el cumplimiento del principio de justa distribución de beneficios y cargas se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores.

#### **Artículo 137.- BIENES DE DOMINIO PÚBLICO EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

1. Cuando en la Unidad de Ejecución existan bienes de dominio público de los que sean titulares, el Ayuntamiento de Benahavís o la Comunidad Autónoma y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración titular de los mismos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de su destino. El Ayuntamiento instará ante la Administración titular, si fuera distinta, el procedimiento que legalmente proceda a dicho efecto.
2. Las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de ejecución se entenderán, salvo prueba en contrario, que son de propiedad municipal.
3. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público que no hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita derivada de procesos urbanísticos anteriores, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquellos. En el supuesto de que los bienes de dominio público existentes en el ámbito de la unidad

hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita, se entenderán que los mismos quedan sustituidos por las superficies de las parcelas destinadas por la nueva ordenación a usos públicos, si éstas resultan iguales o superiores a las anteriores. Por el contrario, si las superficies de los bienes públicos existentes resultasen inferiores a las propuestas por la nueva ordenación, la Administración titular tendrá derecho al aprovechamiento subjetivo en proporción a la diferencia de superficies.

4. Cuando una unidad de ejecución o un área o sector sea colindantes a bienes de dominio público excluidos de la unidad, área o sector, y, al efectuar el deslinde administrativo o al informarse por el titular de los bienes demaniales el planeamiento de desarrollo o el instrumento de equidistribución de beneficios y cargas, resultase una alteración del deslinde incrementando o disminuyendo las propiedades colindantes, se entenderá modificada la unidad, área o sector con la exclusión o inclusión en aquello que se incremente o disminuya el dominio público a favor de la propiedad colindante y debiendo referirse los parámetros de la ordenación urbanística a la superficie real existente.
5. En los bienes del dominio público viario, de carácter general será preceptiva y vinculante las determinaciones de la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

#### **Artículo 138.- DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.**

1. Para cada Unidad de Ejecución se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución urbanística.
2. El sistema de ejecución se fijará en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del suelo. A estos efectos, las determinaciones que al respecto contenga el Plan General en ámbitos remitidos a su posterior ordenación pormenorizada tendrá carácter indicativo y no vincularán en ningún caso al Ayuntamiento de Benahavís.
3. En defecto de previsión expresa y motivada en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada la determinación del sistema de actuación se efectuará por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.
4. Idéntico procedimiento se seguirá para la sustitución del sistema inicialmente elegido.
5. Para la determinación del sistema el Ayuntamiento de Benahavís valorará las siguientes circunstancias:
  - a) Las prioridades y necesidades del proceso urbanizador.
  - b) La incidencia que en la satisfacción de intereses públicos conlleve la actuación urbanizadora en la unidad de ejecución.
  - c) Los sistemas generales y demás dotaciones incluidas o adscritas a la Unidad de Ejecución y la urgencia de su ejecución.

- d) La complejidad de la estructura de la propiedad del suelo.
  - e) El coste económico de su ejecución
  - f) El grado de consolidación de la edificación.
  - g) La superficie de terrenos con la calificación de viviendas protegidas u otros usos de interés público
  - h) Los medios económicos-financieros y la capacidad de gestión de los titulares de suelo.
  - i) El interés de la iniciativa privada por asumir la actividad de ejecución.
  - j) La capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que efectivamente cuente la Administración.
  - k) Los compromisos y convenios urbanísticos a que se pueda llegar con los titulares de suelo a los efectos de determinar con alto grado de aceptación por los mismos el sistema.
6. En todo caso, el Ayuntamiento de Benahavís, podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y su forma de gestión.

**Artículo 139.- LOS PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.**

1. Los Proyectos de Reparcelación incluirán como fincas pertenecientes a la unidad reparcelable, además de las parcelas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, las fincas que se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones adscritas a la misma. Dichos propietarios tendrán para la promoción del sistema de actuación por compensación y para la participación en la Junta de Compensación, los mismos derechos y deberes que los propietarios incluidos en la unidad desde que sea definitiva la delimitación de ésta.
2. La aprobación del Proyecto de Reparcelación podrá ser rechazada de forma justificada en aquellos supuestos en los que la localización de los aprovechamientos urbanísticos pertenecientes a la Administración Urbanística Municipal se realice en posiciones marginales o cuando se materialice en parcelas con usos y tipologías edificatorias no adecuados para la mejor satisfacción de los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo o cuando la asignación del coeficiente de ponderación no resulte ajustado a la diferencia de valores entre los diversos usos y tipologías en el seno de la unidad.
3. Cuando proceda conforme al presente Plan o en virtud de Convenio Urbanístico, y si ello no hubiera sido llevado a efecto anteriormente, el Proyecto de Reparcelación habrá de contemplar la afección de los terrenos al pago de los gastos necesarios para financiar las infraestructuras exteriores

a la Unidad de Ejecución o cualesquiera otras cargas suplementarias que procedan.

4. Cuando no pueda aplicarse el derecho de localización del artículo 102.1.d) de la LEY 7/2002, será obligado que en la valoración de las fincas aportadas y resultantes se incluya un coeficiente que refleje, de forma suficientemente motivada, las diferencias de situación y características dentro del espacio ordenado.

#### **Artículo 140.- GASTOS DE URBANIZACIÓN EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.**

1. Los gastos imputables a quienes hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en Unidades de Ejecución comprenden, en general, todos los necesarios para proceder al desarrollo urbanístico integral de la actuación de modo que esta quede plenamente integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación.
2. Los anteriormente referidos gastos, cuando beneficien de modo directo a más de una unidad de ejecución, habrán de ser distribuidas de modo proporcional y equitativo entre ellas. Ello se entiende sin perjuicio de la posibilidad de que dichos gastos sean voluntariamente asumidos de forma anticipada en cuyo caso quien asuma la responsabilidad de los mismos podrá hacer reserva del aprovechamiento correspondiente.

### **CAPÍTULO III.- LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS**

#### **Artículo 141.- EXCEPCIONES A LA EJECUCIÓN SISTEMÁTICA.**

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

- a. La ejecución de los Sistemas Generales no incluidos en la delimitación de una unidad de ejecución.
- b. De igual forma, podrá anticiparse la ejecución de infraestructuras calificadas de sistemas generales o locales incluidas en el ámbito de una unidad de ejecución o sectores de suelo urbanizable en todas sus categorías sin que se hayan aprobado los correspondientes instrumentos de desarrollo.

Dicha ejecución anticipada implica en todo caso, el reconocimiento a los titulares del suelo de los aprovechamientos que les correspondan, de los que se hará reserva para su posterior transferencia.

- c. Los procesos de reconocimiento y atribución de aprovechamiento y edificación de los solares del suelo urbano consolidado.
- d. La edificación de parcelas del suelo urbano no consolidado no incluidas Áreas de Reparto.

- e. Las terrenos del suelo urbano no consolidado que incluidos en Áreas de Reparto se encuentren excluidos de los ámbitos en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución y deban ser objeto de transferencias de aprovechamientos urbanísticos para satisfacer los deberes de cesión de terrenos con destino a usos públicos y materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración Urbanística, y, en su caso, de reparcelación económica para el cumplimiento del deber de financiar los gastos de urbanización pendientes.
- f. Los procesos de obtención de terrenos con destino dotacional que, no estando incluidos en unidades de ejecución, tengan lugar por cualquier procedimiento distinto a los previstos en los párrafos anteriores

**Artículo 142.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN ASISTEMÁTICA.**

1.- Son instrumentos de gestión asistemática, aquellos que no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, y la ejecución global o integral del planeamiento.

2.- En particular, son instrumentos de ejecución asistemática:

- a) La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos en unidades de ejecución.
- b) La obtención de dotaciones públicas no incluidos en unidades de ejecución sin expropiación forzosa.
- c) Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.
- d) Las reservas de aprovechamientos.
- e) Los convenios urbanísticos.
- f) La ejecución de obras públicas ordinarias.
- g) La delimitación y organización de áreas de gestión integradas sin unidad de ejecución.
- h) La ejecución de obras de edificación.

**Sección Primera.- La Expropiación****Artículo 143.- EXPROPIACIÓN FORZOSA POR RAZÓN DEL URBANISMO.**

1. La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

- 1º. Cuando se haya establecido como sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de una unidad de ejecución.
- 2º. Para la adquisición de terrenos con destino a los Sistemas Generales localizados en cualquier clase de suelo, así como para la obtención de dotaciones públicas locales no incluidas en la delimitación de una unidad de ejecución.

- 3º. Para la adquisición anticipada de terrenos con destino a cualquier clase de dotación pública incluidos en unidades de ejecución en los casos de necesidad urgente.
- 4º. Para la adquisición de bienes que hayan de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo.
- 5º. Para la obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como a otros usos declarados de interés social.
- 6º. En los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad motivada por:
- a) la realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.
  - b) la inobservancia de los plazos para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento.
  - c) la inobservancia de los plazos para la ejecución total del planeamiento o de algunas de sus fases.
  - d) la inobservancia del deber legalmente exigible de conservación.
  - e) la inobservancia del deber de rehabilitación de los inmuebles, cuando éste sea legalmente exigible.
- 7º. A los edificios en situación de fuera de ordenación integral por estar expresamente previsto en el instrumento de planeamiento su adaptación obligatoria a la ordenación urbanística al resultar manifiestamente incompatible e inadecuados.
- 8º. A los bienes inmuebles en situación de ejecución por sustitución por haber incumplido el deber de edificar.
- 9º. A los terrenos que sean necesarios para la ejecución de los proyectos de obras públicas ordinarias aprobados.
- 10º. En los demás casos previstos por la legislación general aplicable.
2. En todas las expropiaciones por razón del urbanismo la Administración Urbanística Actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o individualizada.

**Artículo 144.- EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES EN LA EJECUCIÓN SUJETA A EXPROPIACIÓN FORZOSA.**

La aprobación del presente Plan General y de sus planes de desarrollo conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y

derechos correspondientes, cuando la ejecución deba producirse por expropiación.

Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios.

Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y el destino de los mismos, según el instrumento de ordenación, sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.

Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística.

#### **Artículo 145.- EL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR EXPROPIACIÓN FORZOSA.**

Cuando el sistema de actuación sea por expropiación se aplicarán las reglas siguientes:

1. La delimitación de unidades de ejecución por el sistema de expropiación, cuando no se contenga ni resulte del instrumento de planeamiento, deberá ir acompañada de una relación de propietarios y una descripción de bienes y derechos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa.

2. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente a los efectos de lo dispuesto en el artículo 112 de la LEY 7/2002.

3. Para la determinación de los bienes y derechos sujetos a expropiación, así como de sus titulares, se estará a los datos que resulten de los Registros públicos conforme a lo dispuesto por la legislación general.

4. Podrá aplicarse la reparcelación para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes de la ordenación en los supuestos en los que se convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación, y para la distribución de los beneficios y cargas en los supuestos en los que se acuerde la liberación de la expropiación de bienes afectados.

5. El establecimiento o la determinación del sistema de expropiación comporta la sujeción de todas las transmisiones que se efectúen a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley en favor de la Administración actuante.

6. La Administración actuante podrá optar en el sistema de actuación por expropiación entre:

- a) La gestión directa, en la que ella efectúa directamente la ejecución, encomendando la realización material de las obras a contratista o contratistas seleccionados por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.
- b) La gestión indirecta, en la que concede la actividad de ejecución con arreglo a las normas establecidas en esta Ley, ya sea mediante la convocatoria del correspondiente concurso, o a iniciativa presentada por el agente urbanizador. El concesionario asumirá la condición de beneficiario de la expropiación. En este supuesto, se aplicarán las reglas del artículo 117 de la LEY 7/2002 para la gestión indirecta del sistema por concesión a iniciativa del agente urbanizador, y las del 118 cuando sea a iniciativa de la Administración. En cualquiera de los casos, la adjudicación de la expropiación debe responder a los criterios y procedimientos del artículo 119 de la LEY 7/2002.

#### **Artículo 146.- VALORACIÓN Y JUSTIPRECIO EN LA EXPROPIACIÓN FORZOSA.**

La valoración de los bienes y derechos sujetos a expropiación forzosa se hará según los criterios del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

El pago del justiprecio podrá producirse, de acuerdo con el expropiado, mediante la entrega o permuta con otras fincas, parcelas o solares, no necesariamente localizada en la unidad de ejecución, pertenecientes a la Administración actuante o al beneficiario de la expropiación. La falta de acuerdo sobre la valoración de la finca, parcela o solar ofrecida no impedirá el pago en especie o la permuta de un bien por otro, si bien el expropiado podrá acudir a la Comisión Provincial de Valoraciones para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago. La diferencia en más que suponga el valor que establezca la Comisión se pagará en metálico.

### **Sección Segunda. La Ejecución Urbanística De Las Dotaciones**

#### **Artículo 147.- FORMAS DE OBTENCIÓN DEL SUELO DE DOTACIONES.**

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:

- a) Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
- b) En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, así como por expropiación u ocupación directa.
- c) Por convenio urbanístico.

2. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:

- a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior.
- b) Como obras públicas ordinarias.
- c) Por convenio urbanístico.

**Artículo 148.- OCUPACIÓN Y EXPROPIACIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES.**

1. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones no incluidas o adscritas a un sector o unidad de ejecución deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución.
2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.
3. En el supuesto de dotaciones incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.
4. Los terrenos destinados a dotaciones podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo. La ocupación directa requerirá la determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado y de la unidad de ejecución en la que aquél deba hacerse efectivo.

**Artículo 149.- DERECHO Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS DOTACIONALES EN ÁREAS DE REPARTO CUANDO QUEDAN EXCLUIDOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

1. Los propietarios de terrenos que carecen de aprovechamiento objetivo por estar destinados a sistemas generales o dotaciones y no se incluyan en los ámbitos de unidades de ejecución, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante ocupación directa o mediante acuerdo de adjudicación de su aprovechamiento subjetivo en aquellas unidades de ejecución pertenecientes a su Área de Reparto que tengan exceso de aprovechamiento respecto al medio.
2. A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento objetivo cero se les compensará en el oportuno procedimiento de reparcelación de la unidad de ejecución determinada con el aprovechamiento objetivo que resulte de aplicar a la superficie de terrenos dotacionales objeto de cesión el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelaria en la unidad de ejecución en que hayan de hacer efectivos sus derechos a partir del momento de la ocupación de los terrenos de su propiedad por el Ayuntamiento, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.
4. Cuando la gestión del ámbito se haya previsto mediante la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, se estará a la regulación correspondiente.

### **Sección Tercera. La Ejecución En Áreas De Gestión Integrada**

#### **Artículo 150.- ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA.**

1. La determinación de áreas de gestión integrada producirá los siguientes efectos:
  - a) La obligación de la Administración de la Junta de Andalucía y del Municipio de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados para el área de que se trate.
  - b) La habilitación para la organización consorcial de la gestión del área de que se trate, en los términos que libremente acuerden las Administraciones.
  - c) La habilitación para el establecimiento y la recaudación, incluso por la organización consorcial del área, de precios públicos por la prestación de servicios y la utilización tanto de los bienes que hayan sido aportados a aquélla o estén adscritos o sean administrados por ella, como de las infraestructuras y los equipamientos y los servicios por la misma construidos.
  - d) El sometimiento al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, por un plazo máximo de seis años, de todas las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente y en favor, en su caso, de la organización consorcial.
2. La actividad de ejecución que en cada caso sea precisa en las áreas de gestión integrada se desarrollará, según proceda, mediante:
  - a).- La delimitación de una o varias unidades de ejecución con aplicación en ellas de cualquiera de los sistemas de actuación previstos la legislación urbanística.
  - b).- La realización de obras públicas ordinarias, que pueden ser concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de los oportunos convenios.

**Sección Cuarta. Otros Medios De Ejecución Asistemáticos.****Artículo 151.- LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS.**

1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por la Administración Urbanística Municipal delimitación de unidades de ejecución, la actividad de la ejecución urbanística de transformación física de los terrenos se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias.
2. El suelo preciso para las dotaciones en estos casos se obtendrá por:
  - a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria.
  - b) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
  - c) Cesión gratuita vinculada a la Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.
  - d) Por expropiación forzosa.
  - e) Por acuerdo de compra o permuta.
  - f)

**Artículo 152.- LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.**

1. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se aplicarán en suelo urbano no consolidado con delimitación de Área de Reparto no integrado en los ámbitos en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución con la finalidad de asegurar la distribución de los aprovechamientos atribuidos por el Plan entre los propietarios y obtener, por parte de la Administración, la cesión gratuita de los suelos destinados a usos públicos incluidos en el Área de Reparto.
2. Las Transferencias se realizarán entre una parcela con atribución de un aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse y una parcela con aprovechamiento objetivo superior al resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del área de reparto.
3. Es objeto de la transferencia el aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse en una parcela con la finalidad de que la parcela receptora del mismo quede legitimada para patrimonializar mayores aprovechamientos subjetivos que los que le corresponde. La eficacia de toda transferencia requiere de la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre el aprovechamiento subjetivo objeto de la misma y el objetivo cuya materialización pretenda legitimarse con ella.
4. El propietario de una parcela con aprovechamiento objetivo nulo, por estar destinada por el Plan a un uso público, puede transferir los aprovechamientos subjetivos que le corresponde a una parcela con aprovechamientos objetivos superiores al aprovechamiento medio mediante acuerdo con el propietario de ésta de cesión o distribución. La eficacia de esta Transferencia requiere la cesión gratuita a favor de la Administración Urbanística Municipal de la

parcela de la que trae su causa el aprovechamiento subjetivo objeto de transferencia a fin de que destine la misma al uso público previsto en el Plan.

5. El propietario de una parcela edificable con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo, podrá igualmente transferir la parte del aprovechamiento subjetivo no materializable a una parcela con aprovechamientos objetivos superiores al aprovechamiento medio mediante acuerdo con el propietario de ésta de cesión o distribución.
6. El acuerdo de Transferencias consistente en la cesión del aprovechamiento subjetivo implica la transmisión del dominio de éste a favor del propietario de la parcela receptora.
7. El acuerdo de Transferencia consistente en la distribución del aprovechamiento subjetivo implica la adjudicación a cada uno de los propietarios de las parcelas a que se refiere la transferencia de una parte del aprovechamiento objetivo que puede materializarse en la parcela receptora en proporción a su derecho al aprovechamiento.
8. No será objeto de Transferencia la parte del aprovechamiento que en cada parcela edificable se corresponde con el 10% del aprovechamiento medio correspondiente a la Administración, sin perjuicio de que ésta proceda a la cesión del mismo mediante compensación económica sustitutiva conforme a lo dispuesto en el artículo 64.1 de la LEY 7/2002.
9. La Transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por la Administración Urbanística Municipal, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas implicadas. Las transferencias se inscribirán en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos en la forma prevista en el artículo 65 de la LEY 7/2002.

#### **Artículo 153.- REGISTRO DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS**

1.- En el Registro de Transferencias de Aprovechamientos en el que inscribirán al menos los siguientes actos:

- a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares.
- b) Los acuerdos de transferencia de aprovechamiento urbanísticos que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares.
- c) Los acuerdos de aprobación de las reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso.

2.- Para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos será preciso acreditar la titularidad de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de los titulares de éstas.

# ***PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS***

**TÍTULO VIII.- EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO  
Y OTROS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN EN EL SUELO.**

## **TÍTULO VIII.- EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO Y OTROS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN EN EL SUELO.**

### **CAPÍTULO I.- INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN Y DESTINO DE LOS BIENES.**

#### **Artículo 154.- INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL SUELO Y VIVIENDA.**

El Ayuntamiento de Benahavís utilizará los siguientes instrumentos para la consecución de una adecuada política municipal de suelo y vivienda:

- a) El Patrimonio Municipal de Suelo.
- b) La delimitación de áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas.
- c) La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquel sistema en los plazos establecidos
- d) La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.
- e) La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
- f) El establecimiento como calificación urbanística específica la de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección.
- g) La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

#### **Artículo 155.- EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.**

1. El Patrimonio Municipal de Suelo constituye el instrumento más importante del Ayuntamiento de Benahavís para posibilitar el derecho constitucional de los ciudadanos una vivienda digna.
2. El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las siguientes finalidades:
  - a) Preferentemente, a adquirir suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
  - b) Posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas.
  - c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios, garantizando, tanto una oferta de suelo suficiente con destino a la

construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública como con destino a otros usos de interés público o social.

- d) Contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
- e) Fomentar actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones de la ciudad consolidada.
- f) Por último, a facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el apartado anterior. La Administración Urbanística Municipal podrá hacer uso de todas las formas de gestión legalmente previstas para la ejecución del planeamiento.

4. Integran el Patrimonio Municipal de suelo los siguientes:

A) Obligatoriamente:

- a) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico o en virtud de convenio urbanístico.
- b) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.
- c) Los terrenos y construcciones adquiridos por la Administración Urbanística, por cualquier título, con el fin de su incorporación al mismo, y en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la ley urbanística andaluza.
- d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria por la autorización de actuaciones de interés social en Suelo No Urbanizable.
- e) Los ingresos obtenidos por las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, una vez descontado el coste de la actividad administrativa de inspección.
- f) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

B) Potestativamente:

- a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento de Benahavís con arreglo a las condiciones y/o límites temporales que acuerde fijar.

- b) Los bienes dotacionales propiedad del Ayuntamiento que no hayan sido afectados a un uso o servicio público, por un plazo temporal que será fijado por el órgano competente del Ayuntamiento de Benahavís.

**Artículo 156.- DESTINO DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.**

1. El destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, debe realizarse, en todo caso, conforme a su calificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.
2. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo deberá ser el de viviendas de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.
3. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante, de forma excepcional y justificada tanto en las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento como en una mejor gestión del propio patrimonio, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública.
4. Los terrenos del Patrimonio Público del Suelo también podrán ser destinados a usos declarados de interés público siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.
5. A los efectos anteriores y conforme al artículo 75.1.b de la LEY 7/2002, se consideran usos de interés público los siguientes:
  - a) Los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.
  - b) Los usos declarados de interés público por disposición normativa.
  - c) Otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas Ordenanzas específicas.
6. En el supuesto previsto en el apartado 4, y no siendo posible destinarlos a los usos previstos en el apartado anterior, a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del patrimonio público y así se declare expresamente en acuerdo específico por el Ayuntamiento por su interés público o social.

**Artículo 157.- DESTINO DE LOS INGRESOS Y RECURSOS DERIVADOS DE LA GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.**

El destino de los ingresos y recursos derivados de la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, será el siguiente:

- a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.
- b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público del suelo. Dentro de este apartado se podrá incluir la compra de viviendas con destino a protección oficial.
- c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Se considera dentro de este apartado la adquisición de acciones o participación en metálico o en especies, de entidades de gestión urbanística cuyo objeto social responda a sus fines.
- d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada. Se considerarán, entre otras, incluidas en este apartado, siempre que se desarrollen en la ciudad consolidada, la rehabilitación y conservación de bienes catalogados por el Plan General, los proyectos de obras públicas ordinarias y la financiación de actuaciones urbanizadoras no integradas previstas en el Plan.

El destino de los ingresos y recursos del Patrimonio Municipal del Suelo a los fines del anterior apartado d), podrá realizarse siempre que su importe no exceda de los necesarios y comprometidos anualmente para los fines de los otros dos apartados a) b) y c) y con el límite máximo del 25% del volumen total de dichos recursos disponibles anualmente.

**Artículo 158.- ZONAS PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO.**

Con destino al Patrimonio Municipal de Suelo, a partir de la tercera anualidad de vigencia del Plan General podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto para los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado en los que el presente Plan General no haya establecido un sistema de actuación determinado y no se hayan iniciado la actividad de ejecución por la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.

También podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en las zonas del suelo urbanizable no sectorizado. De igual modo constituirán áreas de tanteo y retracto todos los ámbitos de las unidades de ejecución en las que se determine como sistema de actuación el de expropiación.

**CAPÍTULO II.- DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.****Artículo 159.- DISPOSICIÓN GENERAL.**

Las disposiciones para garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública son las siguientes:

- a) La que establecen el carácter de las determinaciones sobre vivienda protegida.
- b) La vinculación que estas determinaciones comporta en orden al uso de los terrenos.
- c) La previsión de las consecuencias jurídicas en los cambios de usos a vivienda libre,
- d) Las normas sobre localización y características de las parcelas para vivienda protegida.
- e) Fomento de iniciativas para incrementar el porcentaje de viviendas protegidas.
- f) Las que establecen el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

**Artículo 160.- CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA.**

1. Son determinaciones estructurantes del presente Plan General a los efectos del artículo 10 de la LEY 7/2002 la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida y los parámetros y determinaciones que fijan los porcentajes, edificabilidad, unidades de aprovechamiento, edificables y número de viviendas protegidas en cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.
2. No constituye ordenación estructural la localización concreta de las parcelas con destino y calificación de viviendas protegidas en cada sector o área de reforma interior, que determine el instrumento de desarrollo o que resulte de la ordenación pormenorizada del Plan General en el suelo urbano o urbanizable ordenado.

**Artículo 161.- VINCULACIÓN QUE ESTAS DETERMINACIONES COMPORTAN SOBRE EL USO DE LOS TERRENOS.**

1. Las disposiciones del Plan General sobre reserva o calificación de vivienda protegida determina que los suelos en los que se concrete dicha reserva y a los que se refiera la calificación solo podrán edificarse viviendas que conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, se entienden como protegidas, es decir, la que, sujeta a un precio máximo de venta o alquiler, se destine a residencia habitual y permanente, tenga la superficie útil o construida establecida para cada programa en los correspondientes planes de vivienda y cumpla los restantes requisitos previstos en las disposiciones que resulten de aplicación en el caso de viviendas protegidas demandadas según el Plan Municipal de Vivienda, y sea calificada como tal por la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Asimismo, tendrán la consideración de vivienda protegida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo citado en el apartado anterior y a efectos del cumplimiento de las disposiciones del Plan General sobre reserva o calificación de vivienda protegida, los alojamientos destinados a colectivos específicos que constituyen fórmulas intermedias entre la vivienda tradicional y la residencia colectiva, los cuales estarán integrados por una parte de estancia privativa y otra en la que, de forma comunitaria, se pueda desarrollar el resto de las funciones que son propias de una vivienda en los términos que resulten de la norma de aplicación, y sean calificados como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.
3. Finalmente, la protección de la vivienda se extiende a efectos del cumplimiento de las disposiciones del Plan General sobre reserva o calificación de vivienda protegida a los garajes y trasteros que figuren en el Registro de la Propiedad vinculados a la misma, así como a otros elementos a los que pueda ampliarse la protección conforme al correspondiente plan o programa. Los garajes, trasteros y demás elementos a los que se extiendan la protección serán considerados como anejos de la vivienda protegida.

**Artículo 162.- NULIDAD E INFRACCIONES POR CAMBIO DE USO EN VIVIENDAS PROTEGIDAS**

1. Serán nulas las licencias y los actos administrativos que autoricen el de cambio de uso de vivienda protegida a vivienda libre, lo cual únicamente podrá efectuarse mediante la innovación del planeamiento, previendo las medidas compensatorias recogidas en el artículo 36.a) 2ª de la LOUA.
2. Constituyen infracción de las normas de uso el destino a vivienda libre de las calificadas para protegida.

**Artículo 163.- NORMAS SOBRE LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS PARA VIVIENDA PROTEGIDA**

Para la localización de las parcelas para vivienda protegida en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General y en orden a su adjudicación en los instrumentos de beneficios y cargas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Se procurará que la ordenación y adjudicación permita que las parcelas de vivienda protegidas sean en manzanas independientes que permitan concentrar la totalidad o la mayor parte de los aprovechamientos urbanísticos municipales, evitando proindivisos. Cuando se haga la adjudicación a particulares se procurará evitar proindivisos que puedan afectar a la pronta ejecución de los proyectos.
- b) Si resultan diversas manzanas se procurará su adecuada integración en el conjunto de la ordenación tanto en orden a un adecuado acceso a todos los servicios y equipamientos como para evitar la segregación de tales viviendas.
- c) Las dimensiones y forma de las parcelas y la tipología y ordenanza edificatoria deberá ser adecuada para que puedan ejecutarse proyectos que cumplan las normas y planes sobre vivienda protegida.

**Artículo 164.- FOMENTO DE INICIATIVAS PARA INCREMENTAR EN PORCENTAJE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS****1. Uso del Aprovechamiento Municipal:**

El 10% de cesión obligatoria del Aprovechamiento Medio a la Administración Local se materializará preferentemente edificabilidad destinada a la construcción de vivienda de protección oficial, siempre y cuando las necesidades de otros tipos de equipamientos se encuentren cubiertas en la zona.

**2. Ampliación de los plazos al promotor tanto de urbanización como de ejecución de las obras:**

El artículo 18 de la LOUA establece que con carácter general los instrumentos de planeamiento podrán fijar plazos máximos para:

- a) La ordenación detallada de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y de áreas de reforma interior.
- b) La ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los antedichos sectores y áreas.
- c) La edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior:

- a) El Plan General de Ordenación Urbanística contendrá el plazo de ejecución de las áreas y sectores para los que haya establecido la ordenación detallada, así como el de edificación de los solares sitios en el centro histórico.
- b) El plan de sectorización especificar los plazos para su ordenación detallada, cuando ésta no haya quedado por él establecida, y los relativos a la ejecución y edificación del sector.

En este sentido el PGOU establece plazos máximos más dilatados para aquellos suelos en los que se vaya a promover vivienda protegida. Estos plazos serán revisables por la Administración Local según las necesidades municipales de vivienda protegida.

**Artículo 165.- PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.**

Se deberán prever las determinaciones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo existente y sus posibles modificaciones.

# ***PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS***

## **TITULO IX.- REGULACIÓN DE USOS Y SISTEMAS**

**TÍTULO IX.- REGULACIÓN DE USOS Y SISTEMAS****Sección Primera.- Regulación De Usos.****Artículo 166.- DISPOSICIONES GENERALES.**

Se regularán en este P.G.O.U. los usos en los distintos tipos de suelo.

En el Suelo Urbano se regularán de forma pormenorizada mediante las correspondientes ordenanzas.

En Suelo Urbanizable Sectorizado se asignarán los usos globales.

Al Suelo Urbanizable No Sectorizado el P.G.O.U. señala los usos incompatibles de cada área con esta categoría de suelo.

En suelo no urbanizable se determinan los usos admisibles, siendo el resto prohibidos, según lo dispuesto en el Título VI de esta Normativa.

**Artículo 167.- DESARROLLO DE LA REGULACIÓN DE USOS.**

1. En Suelo Urbano, el P.G.O.U. regula de forma detallada la implantación de los usos sobre esta parte del territorio. No obstante, mediante una ordenanza específica, podrán regularse más restrictivamente las determinaciones del P.G.O.U. en cuanto a la localización y características de los usos admitidos.
2. También en Suelo Urbano, los Planes Especiales podrán restringir la localización y características de los usos admitidos, y admitir usos no contemplados por el Plan General, siempre que sean compatibles con los expresamente admitidos por éste.
3. En Suelo Urbanizable Sectorizado, la regulación será la definida en las correspondientes fichas.
4. En Suelo Urbanizable No Sectorizado, el PGOU establecerá los usos incompatibles.
5. En cualquier tipo de suelo, cualquier actuación o uso en los márgenes del viario de competencia autonómica o estatal se estará asimismo a lo dispuesto en la Ley de Carreteras o norma similar que pudiera aprobarse.
6. En cualquier tipo de suelo, cualquier actuación o uso en los márgenes de la carretera autonómica A 355, carretera autonómica A 7103 y carretera autonómica MA 5300, se estará así mismo a lo dispuesto en la Ley de Carreteras o norma similar que pudiera aprobarse.

**Artículo 168.- CLASES DE USOS.**

1.- Según el grado de detalle de su determinación:

- a. **USO GLOBAL:** Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, zona o área de reparto, por ser el dominante de implantación mayoritaria en la pormenorización de usos que se realiza con la ordenación. Para ser considerado como tal, debe destinarse un mínimo del 51% del techo edificable lucrativo asignado al ámbito. Los usos según su función quedan enmarcados dentro de alguno de estos usos globales: residencial (R), terciario (T), turístico (TU), productivo (P), agropecuario (AG) y sistemas locales (SL) y generales (SG).
- b. **USO PORMENORIZADO:** Es aquel que caracteriza a parcelas concretas, tanto por la asignación directa en suelo urbano, como zonificación de del planeamiento de desarrollo, de una calificación u ordenanza específica.

2. Según su naturaleza.

- a. **USO PÚBLICO:** Son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.
- b. **USO PRIVADO:** Son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.
- c. **USO COLECTIVO:** Son los de carácter privado relacionados con un grupo indeterminado de personas cuya relación se define por pertenencia a una asociación o agrupación, o por el pago de cuotas, precios o tasas.

3. Según la idoneidad para su localización.

- a. **USO COMPLEMENTARIO (DEL USO GLOBAL Y DEL USO PORMENORIZADO):** Es aquel que caracteriza a las dotaciones públicas, o no lucrativas, que por exigencias de la legislación urbanística o del Plan General haya de reservarse, o de hecho se reserven por el planeamiento, y para el que no se establece ninguna limitación. También son consideradas como tales las propiedades públicas igualmente destinadas a dotaciones.
- b. **USO ALTERNATIVO DEL USO GLOBAL:** son aquellos definidos en las fichas de las zonas, intercambiables entre sí como tales usos globales.
- c. **USO COMPATIBLE DEL USO GLOBAL:** son aquellos de carácter lucrativo, que se pueden implantar en coexistencia con el uso global, hasta un máximo del 49% del techo edificable lucrativo asignado al ámbito.
- d. **USO ALTERNATIVO DEL USO PORMENORIZADO:** son aquellos que pueden sustituir completamente al uso pormenorizado.
- e. **USO COMPATIBLE DEL USO PORMENORIZADO:** son aquellos de carácter lucrativo, que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado por permitirlo así su ordenanza de aplicación, hasta un

máximo del 50% del techo edificable asignado a la parcela, preferentemente situados en Planta Baja.

- f. **USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:** se consideran así usos que deben ser impedidos por las Normas de este Plan, o por las Ordenanzas de los Planes Parciales, al imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

- g. **USOS PROVISIONALES:** Se consideran usos provisionales los que se establecen de manera temporal, no precisan obras e instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del Plan. Estos usos podrán autorizarse en precario, de conformidad con los artículos 48 a 56 de la LOUA. Debiendo cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando el municipio acuerde la revocación de la autorización aceptada por el propietario y se inscriba bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad. La autorización deberá renovarse cada año, en defecto de la cual caducará.

#### **Artículo 169.- SEGÚN SU FUNCIÓN.**

1. **Uso Vivienda**, es el de aquellos edificios destinados mayoritariamente a residencia habitual.(R)
2. **Uso Viario**, es el de aquellos espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que faciliten su buen funcionamiento. (SL y SG)\*
3. **Uso Aparcamiento**, es el de aquellos espacios o locales destinados a la detención prolongada de los vehículos de motor. (SL y SG)\*
4. **Uso Oficina**, es el de aquellos espacios o locales destinados a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o los particulares. (T)
5. **Uso Comercial**, será el definido por la Ley del Comercio Interior de Andalucía, Ley 1/1996 de 18 de enero, modificada por Ley 6/2002 de 16 de diciembre, por Ley 3/2004 de 28 de diciembre, por Ley 18/2003 de 29 de diciembre y por Ley 13/2005, además del Ley 3/2010 de 21 de mayo. (T)
6. **Uso Industria (P)**, es el de aquellos espacios o locales destinados a las siguientes actividades:

- a. Transformación, de materias primas o semielaboradas, o su preparación para posteriores transformaciones.
  - b. Conservación, guarda y distribución al por mayor.
  - c. Agencias de transporte.
  - d. Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de autobuses, garajes, talleres, etc.
  - e. Industrias de materiales para la construcción.
  - f. Y en general, todas aquellas actividades que por los materiales y elementos técnicos utilizados, pueden ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.
7. **Uso Logístico**, es el formado por actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías, incluidas las actividades de transporte de mercancías y servicios anejos que garantizan su funcionamiento. (P)
  8. **Uso Empresarial**, es el formado por actividades de servicios a las empresas dedicadas a la creación, manipulación, tratamiento y difusión de información. (P)
  9. **Uso I+D+I**, es el formado por las actividades relacionadas con la Investigación Científica, y con el Desarrollo y la Innovación Tecnológica. (P)
  10. **Uso Turístico**, es el de aquellas zonas destinadas a alojamiento temporal en cualquiera de sus modalidades definidas en la legislación específica. (TU)
  11. **Uso Hostelería**, es el de aquellos espacios tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiesta, casinos, pub, bar con música, tablaos flamencos, etc. (T)
  12. **Uso Alojamiento Comunitario**, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes tales como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, así como las instalaciones anejas complementarias. (T)
  13. **Uso Recreativo**, y de relación social, son los espacios o locales destinados al público para su recreo y diversión, tales como espectáculos, cines y teatros. (T)
  14. **Uso Asistencia Sanitaria**, es el de aquellos espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento de los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, etc. (SL y SG)\*
  15. **Uso Docente**, es el de aquellos espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, incluso guarderías, academias, universidades, autoescuela, etc. Se podrán incluir en este uso los edificios residenciales privados donde se imparten clases o disponiendo parte del edificio al uso académico. (SL y SG)\*

16. Uso Cultural, los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centro de investigación, etc., así también los destinados a actividades socioculturales y de relación como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, cívico, peñas, etc. (SL y SG)\*
17. Uso Religioso, los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, tales como templos, centros parroquiales, conventos, etc. (SL y SG)\*
18. Uso Áreas Libres, comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, como parques, jardines públicos y privados, pequeños huertos familiares, etc., así como para protección y aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran y de obtener las mejores condiciones ambientales del área. (SL y SG)\*
19. Uso Deportivo, los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y o cultura física. (SL y SG)\*
20. Uso Administrativo, usos ligados a instituciones y cuerpos de protección y orden público tales como bomberos, policía, guardia civil, prisiones, centros tutelares de menores. Se incluyen también en esta clase los usos propios del ejército. (T)
21. Uso Agrícola, Forestal o Pecuario. Comprende los espacios o locales destinados al desarrollo y explotación de las citadas actividades. (AG)
22. Uso Extractivo, comprende las actividades de extracción de áridos y movimientos de tierras. (AG)
23. Uso Cementerio. (SL y SG)\*
24. Uso Camping. (TU)
25. Uso Recreativo ligado a áreas forestales, tales como ventas, clubs de campo, lugares de picnic y análogos, y el resto de los que se regulan específicamente en las normas para el Suelo No Urbanizable. (AG)

**\*Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.**

### **Sección Segunda.- Regulación Del Uso De Vivienda.**

Como criterio general de interpretación prevalecerán todas aquellas determinaciones derivadas del cumplimiento del Código Técnico de Edificación o Norma que lo sustituya o complemente, que sea contradictoria o más restrictiva que las especificadas en la presente sección.

Las presentes normas de edificación residencial, tienen como referencia las pautas de diseño exigidas por la normativa actual para viviendas protegidas. Si

las Normas de viviendas protegidas varían en el transcurso de la gestión de este PGOU, los artículos de la normativa afectados variarán en consecuencia, sin ningún trámite de modificación del PGOU.

**Artículo 170.- DEFINICIÓN DE TIPOLOGÍAS.**

El Uso Vivienda es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a residencia habitual. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a. **VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Es la situada en parcela con acceso independiente, y sin elementos comunitarios, pudiendo constituir parcela común caso de tratarse de edificios agrupados horizontalmente a otros de vivienda o de distinto uso y acceso exclusivo.
- b. **VIVIENDA PLURIFAMILIAR:** Es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

**Respecto a su configuración** interna distinguimos las siguientes tipologías:

**1. VIVIENDA COMPARTIMENTADA**

Denominadas comúnmente "apartamentos" o "viviendas de uno o más dormitorios", son las viviendas compuestas por piezas habitables (estancias)-salón, comedor, dormitorios, cocina, piezas de servicio (baños, aseo, trastero, lavadero, etc.) y piezas de distribución.

**2. VIVIENDA EN ESPACIO ÚNICO**

Conocidas también como "estudios", son las viviendas caracterizadas por la ausencia de tabiquería en las que se crea un espacio multifuncional donde las relativas independencias se consiguen mediante mobiliario.

**Respecto a su ubicación** en el tejido urbano distinguiremos:

**1. VIVIENDA EXTERIOR**

Es la vivienda, de nueva planta, donde todas las piezas habitables (estancias) tendrán huecos que abran a espacio abierto, patio de manzana y/o patio de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas, y además cumplirán:

- A. Para obtener la condición de vivienda exterior se diferencian dos casos:
  1. En los edificios de viviendas plurifamiliares de tres o más dormitorios, al menos 2 piezas habitables (estancias, entre ellas la principal (salón o salón-comedor) y un dormitorio, tendrán huecos que abran a calle o espacio libre público o espacio libre privado

resultante de la aplicación de las ordenanzas particulares en el caso de tipologías que así lo permitan.

2. En el caso de viviendas de dos o menos dormitorios, bastará con 1 pieza habitable (estancia principal), tendrá huecos que abran a calle o espacio libre público o espacio libre privado resultante de la aplicación de las ordenanzas particulares en el caso de tipologías que así lo permitan.
- B. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable (estancia) alguna con el piso en nivel inferior al del terreno de vía pública en contacto con ella.  
En el caso de patio interior, el piso de las piezas habitables (estancias) que se sirvan de éste, no podrá estar a más de 1,00 metro de desnivel.
- C. En el caso de Viviendas Unifamiliares, se permitirá que la estancia principal se ilumine y ventile en su totalidad a patio trasero, siempre que éste tenga una dimensión mínima que permita un diámetro inscrito mínimo de 4 metros y se cumpla con la legislación vigente, CTE y otras que pueda ser de aplicación.

## **2. VIVIENDA INTERIOR**

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán viviendas interiores, que en todo caso cumplirán las siguientes condiciones:

- A. Todas las piezas habitables (estancias) de la vivienda tendrán huecos que abran a patio de manzana que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.
- B. Al menos dos piezas habitables (estancias), entre ellas la principal (salón o salón-comedor), tendrán huecos que abran a patios de manzana. En caso de viviendas de un dormitorio bastará con un hueco en la estancia principal.
- C. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable (estancia) alguna con el piso en nivel inferior al del terreno de vía pública en contacto con ella.  
En el caso de patio interior, el piso de las piezas habitables (estancias) que se sirvan de éste, no podrá estar a más de 1,00 metro de desnivel.

### **Artículo 171.- SUPERFICIES ÚTILES MÍNIMAS DE LAS DEPENDENCIAS.**

#### **Conceptos previos para todas las unidades residenciales:**

- Superficie útil de las dependencias de una vivienda es la superficie de suelo delimitada por las caras internas de los paramentos que conforman los espacios. Se excluyen los umbrales de las puertas.

- Las superficies mínimas de las piezas se refieren al espacio principal, no computándose dentro de la superficie mínima, la correspondiente a pasillo interior de la pieza, cuando éste no alcance un ancho mínimo de 1,50 m.

- Para todas las unidades residenciales, 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.

La unidad urbana con superficie útil menor de la menor recogida en la siguiente tabla, o que no cumpla los requisitos dimensionales y de estancia indicados, no tendrá consideración de unidad residencial. Las viviendas protegidas se regularán por su propia legislación específica.

Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil.

1. Salón comedor: 18 m<sup>2</sup> para viviendas de hasta 3 dormitorios de 20 m<sup>2</sup> para viviendas de más de 3 dormitorios. Para viviendas de menos de 3 dormitorios 16 m<sup>2</sup>.
2. Cocina: 5 m<sup>2</sup> para viviendas de menos de 3 dormitorios. Podrá integrarse con la superficie del salón, en cuyo caso se incrementará en 5 m<sup>2</sup> la superficie de la dependencia resultante.
3. Lavadero o tendedero: 2 m<sup>2</sup>, en el tendedero podrá ser mancomunado (en cubiertas, plantas libres o azoteas) debiéndose disponer a tal fin una superficie de 2 m<sup>2</sup>/vivienda.
4. Dormitorios: 10 m<sup>2</sup> para dormitorios dobles y 8 m<sup>2</sup> para dormitorios simples.
5. Baño: 3 m<sup>2</sup>.
6. Aseo: 1.50 m<sup>2</sup>
7. Sólo se permitirán los estudios en los suelos clasificados urbanos o urbanizables exteriores al casco urbano y ensanches del mismo, siempre que cumplan lo siguiente: donde se integren en una sola dependencia el salón-comedor-cocina y dormitorio conformarán una unidad de vivienda a efectos de cómputo del número de viviendas y reservas de plazas de aparcamiento, debiendo disponer de la estancia resultante de 31 m<sup>2</sup> de superficie útil sin incluir zona de distribución o pasillo, además incluirá la dependencia de baño con 3 m<sup>2</sup> de superficie útil mínima y 2 m<sup>2</sup> de lavadero- tendedero.

#### **Artículo 172.- CONDICIONES DE DISTRIBUCIÓN DE LAS DEPENDENCIAS.**

No se admitirán viviendas que incumplan una condición de distribución de viviendas de las descritas a continuación.

1. Se fija la altura libre mínima en 2,50m desde suelo terminado a cara inferior de techo (incluso falso techo) terminado, admitiéndose por razones técnicas justificadas rebajar esta altura en 30cm en vestíbulos, pasillos, distribuidores y baños mediante falso techo.
2. Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de un baño. El acceso al baño no podrá efectuarse nunca directamente desde la cocina, ni a través de dormitorio cuando el baño sea único, ni desde salón-comedor excepto en la tipología de "vivienda en espacio único".
3. El acceso a un dormitorio no podrá efectuarse a través de otros dormitorios, cocinas, aseos ni baños.
4. En caso de proyectarse la cocina incorporada al salón-comedor, la superficie mínima exigida para el salón se incrementará en 5m<sup>2</sup>. En el caso de cocina con elementos técnicos de lavado y secado, el salón se incrementará en 7 m<sup>2</sup>.
5. En caso de intervención en edificios protegidos, no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por los condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

**Artículo 173.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.**

1. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa al exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima (1/10) parte de la superficie en planta de la estancia. Se exceptúa de esta norma el caso de los dormitorios en los alojamientos de propiedad vertical en que se admite la ventilación a través de galería abierta, con anchura mínima de los huecos de 1.6 m en el frente a la galería.
2. No se permitirán en los edificios de viviendas que los dormitorios y estancias interiores den a Patios de ventilación debiendo volcar a vía pública o Patios de luces como mínimo. 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.
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.

5. En función del tipo de patio definido en los artículos siguientes, se podrá ventilar e iluminar dependencias con los siguientes criterios:

- Podrá ventilar e iluminar a través de patio de manzana alojamientos completos (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándose interiores y admitiéndose como tales.
- Podrán ventilar iluminarse a patio de luces todas las dependencias excepto la mayor.
- Podrán ventilar a patios de ventilación todas las dependencias con excepción de la sala de estar, comedor y dormitorios. Se incluyen las escaleras y zonas comunes.

#### Artículo 174.- PATIO DE MANZANA.

Se define como patio de manzana al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación destinado al uso, iluminación y ventilación. 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 del edificio. 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  $\frac{1}{2}$  de la altura total del edificio, pudiendo ser de forma poligonal, y al menos unas de sus diagonales ha de tener una longitud de  $\frac{3}{4}$  de la altura total del edificio, de la siguiente forma:

Altura de Patio de luces	Superficie mínima
Nº de plantas	
Hasta 2	30 m <sup>2</sup>
Hasta 3	45 m <sup>2</sup>
Hasta 4	60 m <sup>2</sup>
Hasta 5	75 m <sup>2</sup>
Más de 5	90 m <sup>2</sup>

En todo lo referente a Patios de Manzana interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

1. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.
2. 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.
3. No se admite cubrición del patio de manzana con lucernarios o similar, debiendo estar descubierta toda su superficie.

**Artículo 175.- PATIO DE LUCES.**

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

La dimensión mínima del Patio de luces 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 de 3 m de diámetro, de la siguiente manera:

	<b>Superficie</b>
<u>Altura de Patio de luces</u>	
Nº de plantas	
Hasta 2	8 m2
Hasta 3	12 m2
Hasta 4	14 m2
Hasta 5	16 m2
Más de 5	20 m2

En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

1. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.
2. 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.
3. 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.
4. 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% superior a la del patio.

**Artículo 176.- PATIOS DE VENTILACIÓN.**

Se designa como Patios de ventilación los espacios no edificados destinados a iluminar y ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente. La superficie mínima de Patio de ventilación será aquella que permita inscribir en su interior un círculo

de diámetro mínimo igual a 1/7 de la altura total del edificio con un mínimo de 2 m. Las dimensiones dependen de su altura:

<u>Altura de Patio de ventilación</u>	<u>Superficie mínima</u>
Nº de plantas	
Hasta 2	5 m2
Hasta 3	7 m2
Hasta 4	9 m2
Hasta 5	11 m2
Más de 5	15 m2

Además de lo indicado para los Patios de Ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:

1. No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.
2. 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.
3. 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% superior a la del patio.

#### **Artículo 177.- PASILLOS, ESCALERAS Y ASCENSORES.**

1. El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0,90m en interior de alojamientos. Los comunes entre varios alojamientos tendrán un mínimo de 1.20m libres en todos los puntos, no admitiéndose estrechamientos puntuales que reduzcan esta dimensión. Serán de 1.50 m de anchura mínima los pasillos en las salidas de ascensores.
2. Las escaleras comunitarias se regularán por las siguientes condiciones:
  - a. 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.
  - b. Para alturas superiores a PB+3 plantas, la iluminación y ventilación serán directas en cada planta y de superficie no inferior a 1 m2. En estos casos, las condiciones de las escaleras y pasillos serán como mínimo las determinadas en la CTE DB SI vigente.
  - c. La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cm. Y la altura máxima de los tabiques de 19 cm, excepto en escaleras interiores de los alojamientos, donde se permite una variación del 20% respecto a las expresadas medidas.

- d. La anchura mínima de las mesetas será de 1.20 m. y de 1.50 m. si lleva ascensores. La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1m.
- e. No se admitirán escaleras compensadas ni mesetas partidas, resolviéndose los cambios de dirección mediante mesetas.

Se admitirán las escaleras sin luz, ni ventilación natural directa siempre que se admitan por la CTE DB SI en vigor y sean de uso alternativo, cumpliendo con las siguientes condiciones:

- a. No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.
  - b. Deberán tener ventilación en cada planta por chimeneas u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.
  - c. Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.
  - d. La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0.25 m.
  - e. La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar los límites marcados en el punto 5.
3. Será obligatorio la instalación de al menos un aparato elevador de acuerdo con la normativa vigente en edificios con más de PB + 2 de altura, o cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea de 11 m. o más sobre la rasante en el eje del portal.

El número de elevadores será, al menos de uno por cada 20 viviendas o fracción. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún vestíbulo.

### **SECCIÓN TERCERA. - REGULACIÓN DEL USO DE APARCAMIENTO Y GARAJE.**

#### **Artículo 178.- DEFINICIÓN.**

Se define como aparcamiento el área fuera de la calzada de las vías o en interior de parcelas, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

Se define como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones, así como las instalaciones mecánicas a ellos ligados, destinados a la guarda de vehículos.

#### **Artículo 179.- RESERVA DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTOS.**

Los Planes Parciales y Planes Especiales y Estudios de Detalle establecerán la previsión de suelo para aparcamiento con el fin de asegurar espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad. Para ello tendrá carácter de mínimo las reservas previstas en la LOUA y Reglamento de Planeamiento.

Por encima de estos mínimos podrán quedar establecidas previsiones en las fichas de los Planes Parciales.

En los P.P.O., además de las reservas de aparcamientos **públicos** exigidas por la LOUA en vía pública según el uso característico asignado al sector, deberán preverse en interior de parcelas resultantes de la ordenación el número de aparcamientos privados exigidos por la ordenanza específica.

Cuando no se regule expresamente la dotación de aparcamiento en las fichas reguladoras de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, se estará en ellas a lo dispuesto en este mismo artículo para los P. Parciales en Suelo Urbanizable Sectorizado.

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

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

1. Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá ponerse como mínimo una superficie útil de suelo rectangular de 2,5 m de ancho por 5,00 m. de largo.
2. Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice la seguridad para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos del tráfico.
3. Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se localizan.  
A estos efectos se dispondrán plantaciones de arbolado, jardinería, mobiliario urbano u otros elementos que aseguren esta integración.
4. Para los edificios de nueva planta destinados a viviendas en las áreas de nuevo crecimiento exteriores al casco, se deberá prever 2 plazas por cada una de ellas en interior de parcela.  
Se exceptuarán de esta obligatoriedad las viviendas sometidas a régimen de protección oficial u otro régimen de protección pública, en cuyo caso, las reservas de aparcamientos interiores a la parcela se regularán por la normativa sectorial correspondiente.
5. Para los edificios públicos o privados destinados a usos comerciales o de oficina, o aquellos que sean residenciales y admitan este uso en plantas bajas se preverá 1 plaza de aparcamiento por cada 80 m<sup>2</sup> construidos además de aquellas plazas que le corresponden según el número de viviendas.
6. Se exceptuarán de la obligatoriedad la de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas edificables interiores al casco urbano y ensanches, situadas en zonas consolidadas por la edificación cuya parcela sea inferior a 300 m<sup>2</sup> o su parte de fachada no alcance los 6 m, o de frente a una calle cuya anchura total entre alineación de fachada no alcance 6 m.

Además, se exceptuarán de esta obligatoriedad las viviendas sometidas a régimen de protección oficial u otro régimen de protección pública, en cuyo caso las reservas de aparcamientos interiores a la parcela se regularán por la normativa sectorial correspondiente.

7. 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 cuarenta (40) o fracción de la capacidad total del garaje o aparcamiento, o según la normativa vigente al respecto. Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas estarán a lo dispuesto en dicha normativa vigente: el Decreto 293/2009 de 7 de julio por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía, así como la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero que desarrolla el documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. En caso de contradicción será de aplicación la más restrictiva.
8. En las zonas industriales y de almacenes, se preverá una plaza de aparcamiento para cada 200 m<sup>2</sup> de superficie construida.
9. En zonas hoteleras se preverán:
  - Hotel 4,5 estrellas 1 plaza cada 2 habitaciones.
  - Hotel de 2,3 estrellas 1 plaza cada 5 habitaciones.

Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas, 2.50 m. por 5,00 m. La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m<sup>2</sup> por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc., la superficie máxima será de 30 m<sup>2</sup> por vehículo.

#### **Artículo 180.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE GARAJES.**

Cualquier planta de edificación dedicada a garaje deberá tener una altura libre mínima, sin obstáculos de instalaciones, siempre superior a 2,30 m.

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

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

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

Cualquier disposición regulada en el presente artículo queda supeditada a lo dispuesto por el Decreto 293/2009 de 7 de julio por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía, así como la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero que desarrolla el documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Será de aplicación la más restrictiva

**Artículo 181.- EDIFICACIÓN BAJO RASANTE DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.**

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

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. Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.
3. Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.
4. Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

**Artículo 182.- ACCESOS Y CIRCULACIÓN INTERIOR.**

1. Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transportes públicos, etc.
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. En ningún caso tendrán anchura inferior a tres (3) metros para cada sentido de circulación con un gálibo mínimo en puertos de 2,10 m., 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 o dos (2) accesos unidireccionales alternativos.
  - 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.
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. Doscientos cincuenta (250) centímetros.
  - b. Vías unidireccionales alternativas. Trescientos (300) centímetros.
  - c. Vías bidireccionales. Quinientos (500) centímetros.
  - d. Radio de curvatura mínimo medido a eje de vial interior 6m.
4. Si las vías interiores de circulación sirven de acceso a las plazas de aparcamiento y éstas se disponen perpendiculares a la vía de circulación o formando un ángulo entre 60° y 90° con ésta, dicha vía deberá contar con una anchura mínima de 500 cm de forma que sea posible la maniobra de entrada y salida a cada plaza. En las plazas situadas en esquina de dos paramentos perpendiculares o formando ángulo entre 60° y 90° con ésta, deberá prolongarse la vía de circulación 3m más desde el límite exterior de esta plaza en esquina, o bien diseñar la misma con un sobreancho de 60 cm. libres sobre el ancho mínimo exigido (2,50 m.), quedando entonces con 3,10 cm de anchura libre de forma que permita la maniobra de acceso y salida a esta plaza.
5. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos, que en todo caso no será inferior a lo establecido para las vías interiores. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

Las rampas rectas no sobrepasarán el 16% de pendiente y las curvas el 12%, medida desde la línea media con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje será superior a 6 m. Los cuatro 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.

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.

**Artículo 183.- DIMENSIONES DE LAS PLAZAS.**

1. Las dimensiones mínimas de cada plaza de garaje serán de 2,50 m de ancho y 5,00 m de largo.
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 cuarenta (40) o fracción de la capacidad total del garaje o aparcamiento, o según la normativa vigente al respecto. Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas estarán a lo dispuesto en dicha normativa vigente: el Decreto 293/2009 de 7 de julio por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía, así como la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero que desarrolla el documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. En caso de contradicción será de aplicación la más restrictiva.

**Artículo 184.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.**

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

1. Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego, y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras si se protege con una capa de hormigón, u otro aislante de eficacia equivalente, con un mínimo de tres (3) centímetros de grosor.
2. El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.
3. En general, no podrán tener comunicación con otros locales dedicados a uso diferente, incluso si éste consiste en taller de reparación de vehículos.

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

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

4. 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. 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 del dos por ciento (2 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 tres por ciento (3 por 100) de la superficie del local.

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.

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.

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

7. Se prohíbe el almacenamiento de carburante y material combustible.

8. 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.

Los garajes están sometidos a licencia municipal, donde se hará constar en la solicitud además de los requisitos de carácter general, la naturaleza de los materiales de construcción, número, pendiente y dimensiones de rampas y accesos a la vía pública.

Cualquier disposición regulada en el presente artículo queda supeditada a lo dispuesto por el Decreto 293/2009 de 7 de julio por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía, así como la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero que desarrolla el documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Será de aplicación la más restrictiva

#### **SECCIÓN CUARTA.- USO DE OFICINA, COMERCIAL, HOSTELERÍA Y RECREATIVO Y SALAS DE FIESTA.**

##### **Artículo 185.- USO OFICINA.**

Es el destinado a las actividades burocráticas o administrativas de carácter público o privado, que incluye los despachos profesionales, gestorías, bancos, etc.

Pueden ser edificados para uso exclusivo de oficinas o locales de oficinas en algunas plantas u oficinas profesionales anexos a la vivienda del titular.

En el primer caso se admitirá este uso en la totalidad del edificio que tenga uso comercial o de servicios, admitiéndose en los otros dos casos dicho uso en el 50% de la superficie construida de la edificación, habiendo de ser ocupado el resto de uso residencial.

Se admite el uso de oficinas anexas a los demás usos sólo como edificación complementaria y de administración del uso que acompaña.

Deberán cumplir las características de accesos, materiales, vías de excavación, etc., que establece para éste el Código Técnico de la Edificación o cualquier normativa vigente al uso oficina.

**Artículo 186.- USO COMERCIAL.**

Se registrá por las determinaciones de la Ley 1/1996 de 18 de enero, Ley del Comercio Interior de Andalucía, modificada por Ley 6/2002 de 16 de diciembre, por Ley 3/2004 de 28 de diciembre, por Ley 18/2003 de 29 de diciembre y por Ley 13/2005, además del Ley 3/2010 de 21 de mayo.

Se excluye expresamente la implantación de Grandes Superficies Minoristas.

Dispondrá de las salidas de urgencias, accesos, aparatos de extinción etc., según el Código Técnico de la Edificación.

**Artículo 187.- USO DE HOSTELERÍA.**

Es el destinado al servicio público de la expedición de alimentos preparados, excluyendo la actividad de hospedaje que corresponde al uso hotelero. Se incluyen aquí los establecimientos de bebidas, cafeterías, bodegas, pub, bar con música, tablaos flamencos, etc.

Este uso no solo se admite en planta baja de la edificación admitiéndose su ampliación a la primera planta de la misma.

**Artículo 188.- USO RECREATIVO Y SALA DE FIESTAS.**

Es el destinado al servicio público para recreo o diversión mediante la explotación privada de las actividades y salón de juegos, boleras, etc.

Este uso solo se admite en las plantas bajas de las edificaciones.

Salas de fiestas, es el uso destinado al servicio público para práctica de actividades de recreo, música y espectáculos y restaurantes anexos.

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

Por tanto, este uso sólo se admite en edificio exclusivo insonorizado en la pared medianera. Se exceptúan los casos de planta baja de vivienda o viviendas ocupadas por la propiedad o personas que, expresamente manifiesten su aceptación a tal uso.

Tanto el uso recreativo como de Salas de Fiestas se atenderán a la Normativa específica marcada por la Comunidad Autónoma y el C.T.E. o normativa al efecto.

**SECCIÓN QUINTA.- REGULACIÓN DEL USO INDUSTRIAL.****Artículo 189.- CLASIFICACIÓN.**

Las disposiciones reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural,

controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su urbanización en relación a los otros usos. Simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas.

De acuerdo con tales criterios y atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes Categorías industriales:

1. Industrias compatibles con la vivienda.
2. Industrias compatibles con la zonificación residencial.
3. Industrias que requieren zonificación industrial específica.
4. Industrias incompatibles con el medio urbano.

**Artículo 190.- PRIMERA CATEGORÍA: INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LA VIVIENDA.**

Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 5 Kw. Si es en Planta Baja o Sótano, que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 55 decibelios (dBA), ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen tales establecimientos.

Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta categoría industrial cuando por su volumen o por las molestias y peligros que supongan superen a los fijados para esta Categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2ª Categoría.

Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se considerarán incluidos en esta categoría, así como los talleres de reparación de automóviles, de maquinaria en general y almacenes, siempre dentro de los niveles de molestia propios de esta 1ª Categoría.

**Artículo 191.- SEGUNDA CATEGORÍA: INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL.**

Se incluyen en esta categoría las industrias que no son insalubres, nocivas y peligrosas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

El nivel de máximo ruido admisible en esta Categoría es de 55 decibelios. La potencia máxima permitida 60 Kw.

A los efectos de determinación de esta Categoría, se entenderán que son "insalubres" aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

Igualmente se entenderá que son "nocivas" aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria, y "peligrosos", los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de los materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc., que se han mencionado en el artículo anterior, se consideran incluidas en esta Categoría cuando superen los límites de superficie que se les asignen en la Normativa específica de las zonas de Suelo Urbano y sectores urbanizables.

Además, se incluyen las actividades siguientes:

1. Taller de electricidad.
2. Taller mecánico automóvil.
3. Taller chapa y pintura.
4. Taller carpintería metálica.
5. Taller carpintería madera.
6. Taller industria cerámica.
7. Taller industria textil.
8. Taller industria tapicería.
9. Industria escaparate.
10. Industria pan (Horno)
11. Industria juguetes.
12. Industria de embutidos.
13. Imprenta (no librería)
14. Fabricación de helados.
15. Tintorería.
16. Lavanderías.
17. Lavandería industrial.
18. Taller de cerrajería.
19. Otros usos industriales asimilables a los anteriores por sus características.

**Artículo 192.- TERCERA CATEGORÍA: INDUSTRIAS QUE REQUIEREN ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL ESPECÍFICA.**

Pertenecen a esta categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace compatibles con la proximidad de áreas urbanas.

El nivel máximo admisible de ruido en esta categoría es de 100 decibelios. No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

**Artículo 193.- CUARTA CATEGORÍA: INDUSTRIAS INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO.**

Son aquellas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad, o por cualquier otra derivada de la aplicación de la Legislación Ambiental, deben estar alejadas de las áreas urbanas. Con la finalidad de prever el emplazamiento

de determinadas instalaciones especiales, este Plan General califica áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado y No Urbanizable desarrollándose siempre mediante el Plan Especial, asignándolas a este uso, y definiéndolas como Sistema General de Infraestructura de Servicios.

**Artículo 194.- REGLAMENTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES.**

Para la clasificación de las actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas", se estará a lo dispuesto a la ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus reglamentos en desarrollo y modificaciones posteriores.

Estas normas serán de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este capítulo sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en las materias propias del cambio tecnológico.

El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Disposiciones y de la capacidad que para ello tiene legalmente conferida, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras de uso industrial que, sin contradecir las determinaciones de estas Normas y en todo caso sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenorizen las Categorías, las situaciones en que estas zonas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiente de las actividades.

**Artículo 195.- REGULACIÓN DEL USO.**

1. La aplicación de las Categorías Industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros, en las que así mismo se establecen las superficies máximas admisibles.
2. El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50% de los valores máximos establecidos siempre que las molestias producidas por la instalación, y especialmente los ruidos medidos en decibelios, no superen las cifras máximas indicadas.
3. El aumento de potencia está permitido en las instalaciones de ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares.
4. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.
5. El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 48 dBA. En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h. el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBA al

ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

**Artículo 196.- MODIFICACIÓN DE LA CATEGORÍA CUANDO SE APLIQUEN MEDIDAS CORRECTORAS.**

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en este Plan General, podrá considerar a esta actividad como de Categoría inmediata inferior.
2. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior en ningún caso, a dos meses) no se garantice el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las Normas Generales.
3. Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de Tercera Categoría pueda ser considerada como Segunda Categoría las siguientes:
  - a. Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
  - b. Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.
  - c. Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.
  - d. Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones ni éstas se transmitan al exterior.
  - e. Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en más de 3 dBA.
  - f. Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie industrial y de dos camiones para superficies superiores.
  - g. Que desde las 21 h. a las 8 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg.) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.
  - h. Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustible) se instalen sistemas de alarma o rociadores automáticos.

4. Solo se utilizarán el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas.
5. En ningún caso podrá reducirse en Primera Categoría una actividad de categoría superior.

**Artículo 197.- CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO.**

1. A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruido, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fijan en estas Normas.
2. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán las siguientes:
  - a. En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactividad. En el punto o puntos en donde se pueden originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.
  - b. En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.
3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efecto:
  - a. Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego o explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.
  - b. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.
  - c. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a destinados a vivienda. Estas actividades, por consiguiente, se clasificarán siempre de Categoría Tercera.

- d. Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberá cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.
- e. Ruidos. En los lugares de observación y medida especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava estándar, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter de ruido precisadas en la tabla II.

Tabla I

Frecuencia. Bandas de octava estándar en ciclos por segundo	Intensidad de sonido (en decibelios)
20-75	65
75-100	55
150-300	50
360-600	45
600-1.200	40
1.200-2.400	40
Superior a 2.400	35

Tabla II

Localización de la operación o carácter del ruido	Corrección de decibelios
1.- Operación que se realiza durante el día (de 8 a 22 horas)	+ 5
2.- Fuente de ruido que se opera menos de: 20% por cualquier período de 1 hora	+ 5 (20%)
b) 5% por cualquier período de 1 hora	+ 10 (5%)
3.- Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc.)	- 5
4.- Ruido de carácter periódico	- 5
5.- Parcela o solar que se halle en zona industrial, alejado más de 100 m. de cualquier zona residencial o rústica, prevista por el Plan General	+ 10

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las 22 horas y las ocho de la mañana, se aplicará una o más correcciones contenidas en la Tabla II, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla I.

4. No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas Normas. Para su corrección se dispondrá bancadas independientes de la estructura del edificio y del

suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en Pals según la fórmula  $DIN 10 \log. 10 3.200 A^2 N^2$ , en la que A es la amplitud en cms y N la frecuencia de hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de Categoría Tercera. 15 pals en las de Categoría Segunda y 5 pals en las de Categoría Primera.

5. Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a las fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.
6. A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala Micro Ringlemann, excepto para el humo gris a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el período de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblina en el aire.

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

7. Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.
8. Otras formas de contaminación de aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

#### **Artículo 198.- VERTIDOS INDUSTRIALES.**

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones

que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Se deberá cumplir con los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la legislación vigente.

Los sistemas de depuración que se elijan deberán estar instalados y aptos para su funcionamiento con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.

Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de una arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves de los polígonos industriales para permitir la toma de muestras. Este hecho deberá realizarse con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.

**Sección Sexta. Sistemas Generales y Sistemas Locales. Regulación De Los Usos "Espacios Libres" Y "Equipamiento Comunitario".****Artículo 199.- DEFINICIÓN DE SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES.**1. Definición:

1. Los Sistemas Generales son dotaciones integrantes de la ordenación estructural establecida por el presente Plan General, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una determinada área de la ciudad o de una concreta actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Dichos elementos pueden ser suelos, construcciones, edificaciones o instalaciones destinada a dicha dotación, funcionalidad o servicio.
2. Los Sistemas Locales son aquellos suelos, construcciones, edificaciones o instalaciones destinadas a equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad o a una concreta una actuación urbanizadora o ámbito equivalente, así como los que vienen requeridos como dotaciones por la legislación urbanísticas para el desarrollo de los sectores y áreas de planeamiento

2. Obtención de los terrenos dotacionales.

## a. Sistemas Generales.

Los Sistemas Generales se podrán obtener según lo regulado en la LOUA, en el Capítulo III del título IV, así como lo indicado en el Título III de las presentes normas.

## b. Sistemas Locales.

Los Sistemas Locales se podrán obtener según lo regulado en la LOUA, en el Capítulo III del título IV, así como lo indicado en el Título III de las presentes normas.

**Artículo 200.- CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS.**

Los Sistemas se clasifican en los siguientes grupos:

Sistemas de Áreas Libres:

Sistema General de Áreas Libres (SGAL)  
Sistema Local de Áreas Libres (SLAL)

Sistema Mixto:

Sistema General de Áreas Libres y Equipamiento (SG-AL/E)

Sistemas de Equipamiento Comunitario:

Sistema General de Equipamiento (SGE)  
Sistema Local de Equipamiento (SLE)

Sistema Viario:

Sistema General Viario (SGV)  
Sistema Local Viario (SLV)

Sistemas de Infraestructuras de Servicios:

Sistema General de Infraestructuras (SGI)  
Sistema Local de Infraestructuras (SLI)

#### **Artículo 201.- DEFINICIÓN Y TIPOS DEL SISTEMA DE ÁREAS LIBRES.**

Destinado al uso de espacios libres en general que incluye parques forestales, parques urbanos, jardines o zonas ajardinadas, juegos de niños y áreas peatonales.

Está constituido por el Sistema General de Áreas Libres (SGAL) que se complementa por el Sistema Local correspondiente (SLAL).

Son parques y jardines los espacios arbolados o ajardinados destinados al esparcimiento público, protección y aislamiento de la población, o a la mejora de las condiciones ambientales de una zona, que se encuentran en el interior de la ciudad.

A efectos meramente enunciativos se consideran como parques forestales y parques urbanos aquellas áreas de superficie mayor de 10.000 m<sup>2</sup>, entendiéndose como jardines las que no alcanzan dicha superficie. De todas formas, también se podrán entender como parques, aunque no cumplan con la superficie anteriormente indicada, aquellas áreas libres que por sus características (acondicionadas para el paseo, estancia y actividades deportivas, etc., normalmente ajardinado y arbolado) y por su relevancia en el municipio, sean encuadrables en este tipo de espacio libre.

La definición de una zona como "jardín", podrá entenderse en determinados casos como espacio abierto no necesariamente ajardinado sino como vocación más urbana de espacio libre construido, como pueden ser las plazas, glorietas, setos ... etc. En este sentido y para cada caso concreto será el ayuntamiento el que adopte la solución que mejor resuelva las necesidades de la zona en que esté ubicada. Cuando esté relacionado con un espacio del tipo rotonda, glorieta, medianera o similar no computará a efectos de sistema local o general de áreas libres.

#### **Artículo 202.- SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES (SGAL).**

Constituido por todos los elementos de este Sistema que se grafían en los Planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada.

### 1. Planeamiento y Programación del SGAL.

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

### 2. Condiciones de uso de los SGAL.

Los usos específicos, que se admiten en cada uno de los elementos, son aquellos propios de su definición y los complementarios que pueden realizarse simultáneamente sobre ellos.

En el caso de Parque, el uso dominante es el de conservación de especies arbóreas, **y como complementarios el recreativo, sanitario, deportivo, cultural y de viario interno con aparcamiento vinculado a este exclusivamente siempre y cuando sea justificado y siempre que ello no suponga la tala indiscriminada de la vegetación existente. En el caso de viario y aparcamiento sobre rasante, se permite una ocupación del 20% de la superficie. Dentro de los usos complementarios, los organismos encargados podrán delimitar zonas no accesibles al público o al tráfico rodado, destinadas a la conservación del medio ambiente natural. Este uso incluye los de Parque forestal, urbano y zoológico.\***

Sólo será posible el establecimiento puntual de usos compatibles que coadyuven a la mejor utilización del espacio libre público previsto.

En el caso de jardines, el uso dominante es la plantación de especies vegetales, **y se admiten, igualmente, los complementarios como el recreativo, cultural y aparcamiento. En el caso de viario y aparcamiento sobre rasante, se permite una ocupación del 25% de la superficie.\***

En los Sistemas Generales de Espacios libres o zonas verdes, se admite el uso de aparcamientos en el subsuelo, con carácter público, que podrán cederse en explotación mediante concesión. En caso de ejecutarse aparcamientos en el subsuelo, se tendrá que diseñar con cubierta vegetal en un mínimo del 75% de la superficie total.

En todas ellas sólo se admitirán, además de éstos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate. En los Planes Especiales que se redacten para los elementos de nueva ordenación se determinará, de forma precisa, la normativa específica por la que se regirá cada uno de ellos, con arreglo, en todo caso, a la que se expresa en este apartado.

### 3. Urbanización de los SGAL.

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los planes Especiales a cuya ejecución correspondan,

habiendo de cumplir, como mínimo las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Los espacios libres propuestos deberán contar con el grado necesarios de urbanización que los haga funcionales y accesibles, de forma que puedan ser destinados al uso de esparcimiento ciudadano para el que han sido previstos.

#### 4. Condiciones de Edificación en los SGAL.

En los Parques y jardines, la ocupación permitida para áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en las mismas, será de 0,05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización.

#### 5. Ordenación de Áreas Afectadas de Protección.

Si el Sistema General estuviese vinculado a alguna protección o afección de carácter sectorial, previamente a la aprobación del Plan Especial que lo desarrolle deberán tramitarse los expedientes correspondientes y obtener autorización del Organismo competente en cada materia, motivados por las exigencias legislativas.

En concreto, para aquellos Sistemas Generales que afecten a cauce público, la ordenación pormenorizada tendrá que integrarse con la conservación de la naturalidad de los ríos y arroyos, del dominio público y la preservación de los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio.

Para el desarrollo de los suelos será necesario proceder al deslinde del tramo de cauce público afectado, donde se determinarán el DPH, las Zonas de Servidumbre, Afecciones y Zonas con Riesgo de Inundación, excluyendo de aprovechamiento el Dominio Público Hidráulico y Servidumbre, si fuesen Sistemas Generales adscritos a terrenos con derecho a aprovechamiento urbanístico.

Se prohíbe cualquier tipo de instalación en el área de inundación y vegetación. Las incorporadas en estas áreas deberán estar justificadas y ser compatibles con ellas.

**\*Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.**

### **Artículo 203.- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES (SLAL).**

Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

En el Suelo Urbano, se grafían tanto los existentes como los de nueva ordenación, en lo que la localización será obligatoria o con carácter indicativo según se especifique en las correspondientes fichas urbanísticas.

En Suelo Urbanizable, se grafían en algunos casos la forma y localización obligatoria o con carácter indicativo según se especifique en las correspondientes fichas urbanísticas.

#### 1. Titularidad y Dominio del SLAL.

Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público ejercido por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas colaboradoras de Conservación correspondientes.

#### 2. Condiciones de Uso del SLAL.

Los usos que se admiten son aquellos propios de su definición y los complementarios, pueden realizarse sobre aquellos.

El uso dominante será, en el caso de parques y zonas ajardinadas, la plantación de especies vegetales, **admitiéndose como usos complementarios los recreativos, culturales y de viario interno con aparcamiento vinculado a este exclusivamente siempre y cuando sea justificado, y siempre que ello no suponga la tala indiscriminada de la vegetación existente. En el caso de viario y aparcamiento sobre rasante, se permite una ocupación del 25% de la superficie.**

**Sólo será posible el establecimiento puntual de usos compatibles que coadyuven a la mejor utilización del espacio libre público previsto.\***

En el caso de áreas de juego para niños, el uso dominante, y exclusivo, será el que indica su propia definición.

Solo se admitirán, además de éstos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate.

#### 3. Condiciones de Edificación del SLAL.

En los parques y zonas ajardinadas, la ocupación permitida para las áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en las mismas, será de 0,05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

Se tendrá en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización.

#### 4. Ordenación de Áreas Afectadas de Protección.

Si el Sistema Local estuviese vinculado a alguna protección o afección de carácter sectorial, previamente a la aprobación del planeamiento de desarrollo que lo ordene deberán tramitarse los expedientes correspondientes y obtener autorización del Organismo competente en cada materia, motivados por las exigencias legislativas.

En concreto, para aquellos Sistemas Locales que afecten a cauce público, la ordenación pormenorizada tendrá que integrarse con la conservación de la naturalidad de los ríos y arroyos, del dominio público y la preservación de los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio.

Para el desarrollo de los suelos será necesario proceder al deslinde del tramo de cauce público afectado, donde se determinarán el DPH, las Zonas de Servidumbre, Afecciones y Zonas con Riesgo de Inundación, excluyendo de aprovechamiento el Dominio Público Hidráulico y Servidumbre, si fuesen Sistemas Locales en suelos con derecho a aprovechamiento urbanístico.

Se prohíbe cualquier tipo de instalación en el área de inundación y vegetación. Las incorporadas en estas áreas deberán estar justificadas y ser compatibles con ellas.

#### 5. Condiciones de urbanización de los SLAL.

Los espacios libres propuestos deberán contar con el grado necesarios de urbanización que los haga funcionales y accesibles, de forma que puedan ser destinados al uso de esparcimiento ciudadano para el que han sido previstos.

**\*Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.**

### **Artículo 204.- DEFINICIÓN Y TIPOS DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO.**

Constituido por el conjunto de elementos destinados al servicio público para la realización de actividades formativas, asistenciales, culturales, recreativas y, en general todas las que posibilitan el desarrollo de la personalidad humana, en forma colectiva, en el medio urbano. Está integrado por el Sistema General de Equipamiento Comunitario que se complementa, a su vez por el Sistema Local correspondiente.

Los suelos destinados a equipamiento comunitario, con las edificaciones, instalaciones y demás elementos que le sean propios, se clasifican en Educativo o Docente y en Sistemas de Interés Público y Social, incluyendo estos últimos los equipamientos deportivos, comerciales y sociales. Se incluirán dentro de los sociales, aparte de aquellos que con carácter general supongan una mejora para las necesidades básicas de la sociedad, los sanitarios o asistenciales y los culturales.

Los parámetros edificatorios de cada equipamiento serán en función del tipo o uso al que se destinen y se recoge en la ordenanza específica de estas Normas.

Los equipamientos públicos, podrán ser utilizados como zonas libres públicas en tanto no se realice la construcción del equipamiento.

**Artículo 205.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO (SGE).**

Constituido por todos los elementos que se grafían en los planos Ordenación Estructural y Pormenorizada.

**5. Titularidad, Dominio y Organismo Actuante del SGE.**

La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderá al organismo público que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transmisiones de propiedad que, legalmente, se efectúen.

**6. Planeamiento y Programación Del SGE.**

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y la modificación en su caso de los ya existentes, se redactarán en desarrollo de este PGOU, sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente del mismo, Planes Especiales por el Organismo que ostente la titularidad.

**7. Urbanización del SGE.**

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los planes Especiales a cuya ejecución corresponda, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Obras de Urbanización de este PGOU. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

**8. Condiciones de Edificación del SGE.**

Para los elementos del S.G. de equipamiento comunitario existentes en suelo urbano, se respetarán sus condiciones particulares de edificación. Los de nueva ordenación se adaptarán a la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma. Tendrán en cuenta los límites máximos de altura y edificación de las ordenanzas particulares que les correspondan. Los Planes Especiales podrán establecer condiciones especiales.

**9. Zonas de Protección del SGE.**

Se regulan según la normativa vigente para cada una de los elementos que la conforman.

**11. Ordenación de Áreas Afectadas de Protección.**

Si el Sistema General estuviese vinculado a alguna protección o afección de carácter sectorial, previamente a la aprobación del Plan Especial que lo desarrolle deberán tramitarse los expedientes correspondientes y obtener autorización del Organismo competente en cada materia, motivados por las exigencias legislativas.

En concreto, para aquellos Sistemas Generales que afecten a cauce público, la ordenación pormenorizada tendrá que integrarse con la conservación de la naturalidad de los ríos y arroyos, del dominio público y la preservación de los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio.

Para el desarrollo de los suelos será necesario proceder al deslinde del tramo de cauce público afectado, donde se determinarán el DPH, las Zonas de Servidumbre, Afecciones y Zonas con Riesgo de Inundación, excluyendo de aprovechamiento el Dominio Público Hidráulico y Servidumbre, si fuesen Sistemas Generales adscritos a terrenos con derecho a aprovechamiento urbanístico.

Se prohíbe cualquier tipo de instalación en el área de inundación y vegetación. Las incorporadas en estas áreas deberán estar justificadas y ser compatibles con ellas.

#### **Artículo 206.- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO (SLE).**

Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los Planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada del municipio y que se completarán con los de los Planes Parciales que desarrollen el PGOU.

Se grafía en algunos casos la forma y localización, obligatoria o con carácter indicativo, según se especifique, de las correspondientes fichas del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

##### 1. Titularidad, Dominio y Organismo Actuante del SLE.

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

##### 2. Condiciones de Uso del SLE.

En cuanto a los elementos ya existentes regirá en particular para cada uno de ellos, la normativa específica de la instalación que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.

Para los elementos de nueva ordenación regirán igualmente, tales normativas específicas además de las restricciones que sobre las mismas establezcan los Planes Especiales o Parciales que los determinan.

##### 3. Urbanización del SLE.

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Parciales a cuya ejecución correspondan, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de urbanización de este PGOU. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

#### 4. Condiciones de Edificación del SLE.

Para las instalaciones existentes o de nueva creación en suelo urbano regirán según lo dispuesto en la Ordenanza correspondiente.

Aquellas que provengan de su determinación por Planes Especiales en suelo urbano, o Parciales en suelo urbanizable, se regirán según las condiciones que se fijen en los mismos.

#### 5. Zonas de Protección del SLE.

Se regulan según la normativa vigente para cada uno de los elementos que la conforman.

#### 6. Ordenación de Áreas Afectadas de Protección.

Si el Sistema Local estuviese vinculado a alguna protección o afección de carácter sectorial, previamente a la aprobación del planeamiento de desarrollo que lo ordene deberán tramitarse los expedientes correspondientes y obtener autorización del Organismo competente en cada materia, motivados por las exigencias legislativas.

En concreto, para aquellos Sistemas Locales que afecten a cauce público, la ordenación pormenorizada tendrá que integrarse con la conservación de la naturalidad de los ríos y arroyos, del dominio público y la preservación de los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio.

Para el desarrollo de los suelos será necesario proceder al deslinde del tramo de cauce público afectado, donde se determinarán el DPH, las Zonas de Servidumbre, Afecciones y Zonas con Riesgo de Inundación, excluyendo de aprovechamiento el Dominio Público Hidráulico y Servidumbre, si fuesen suelos con derecho a aprovechamiento urbanístico.

Se prohíbe cualquier tipo de instalación en el área de inundación y vegetación. Las incorporadas en estas áreas deberán estar justificadas y ser compatibles con ellas.

### **Artículo 207.- DEFINICIONES Y TIPOS DEL SISTEMA VIARIO.**

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

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

### **Artículo 208.- SISTEMA GENERAL VIARIO (SGV). DEFINICIÓN Y CONCEPTOS.**

Constituido por los elementos del sistema viario que se grafían en los planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada.

Los tipos y vías establecidas en este PGOU en atención a la función y servicios que prestan son los siguientes:

Carreteras principales: son fundamentalmente las carreteras del Estado y de la Junta de Andalucía que estructuran el sistema viario a nivel regional.

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

Caminos principales: son los que posibilitan las actividades productivas del Término Municipal.

Caminos secundarios: son los que dan acceso a grupos reducidos de viviendas o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Son también caminos secundarios el resto de caminos públicos, aunque no aparezcan grafiados en los planos por su escasa significación.

#### 1. Desarrollo y Programación Del SGV.

Se redactarán Planes Especiales para la ejecución de todos los elementos de nueva ordenación por el organismo competente.

Aquellos sistemas generales viarios que afecten a cauces públicos deberán obtener autorización del organismo competente de cuencas para la ejecución de los mismos.

Del mismo modo, los sistemas generales que ocupen espacios del dominio público de carreteras y sus servidumbres deberán obtener autorización del organismo competente.

#### 2. Condiciones de Uso Del SGV.

En general sólo se permite el uso de red viaria que incluye los complementarios al mismo, tales como estaciones de servicio, instalaciones de mantenimiento, **almacenes de maquinaria\*** y estaciones de autobuses, así como aparcamiento al aire libre. En cualquier caso, estos usos se establecerán de acuerdo con la normativa propia del Organismo que ostente su titularidad y dominio.

En aquellos elementos bajo dominio del Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socioculturales, dentro de las áreas peatonales. Estarán sujetos a licencia.

#### 3. Urbanización del SGV.

La ejecución material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los proyectos técnicos que se realicen con arreglo al planeamiento especial que los desarrolla.

Los organismos actuantes cumplimentarán las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

#### 4. Condiciones de Edificación.

Las condiciones a que habrán de ajustarse las instalaciones provisionales serán las definidas por el Organismo que ostente el dominio, en el caso de que sea el Ayuntamiento serán definidas en cada caso por la Oficina Técnica Municipal.

5. Zonas de Protección del SGV.

Se regulan según la normativa vigente para cada una de los elementos que la conforman.

6. Ordenación de Áreas Afectadas de Protección.

Si el Sistema General estuviese vinculado a alguna protección o afección de carácter sectorial, previamente a la aprobación del Plan Especial que lo desarrolle deberán tramitarse los expedientes correspondientes y obtener autorización del Organismo competente en cada materia, motivados por las exigencias legislativas.

En concreto, para aquellos Sistemas Generales que afecten a cauce público, la ordenación pormenorizada tendrá que integrarse con la conservación de la naturalidad de los ríos y arroyos, del dominio público y la preservación de los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio.

Para el desarrollo de los suelos será necesario proceder al deslinde del tramo de cauce público afectado, donde se determinarán el DPH, las Zonas de Servidumbre, Afecciones y Zonas con Riesgo de Inundación, excluyendo de aprovechamiento el Dominio Público Hidráulico y Servidumbre, si fuesen Sistemas Generales adscritos a terrenos con derecho a aprovechamiento urbanístico.

Se prohíbe cualquier tipo de instalación en el área de inundación y vegetación. Las incorporadas en estas áreas deberán estar justificadas y ser compatibles con ellas.

Los sistemas generales viarios resultantes de la ordenación estructural y pormenorizada que afecten a cauce público, tanto al DPH, Servidumbre y Zonas Inundables, deberán obtener la autorización del Organismo competente de cuencas previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo.

**\*Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.**

**Artículo 209.- SISTEMA LOCAL VIARIO (SLV). DEFINICIÓN.**

Constituido por los restantes elementos del sistema viario no incluidos como parte del Sistema General; comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas por calzadas, aceras y paseos peatonales.

En los planos de Ordenación: se grafían tanto los elementos existentes como los de nueva ordenación tanto en suelo urbano como, en su caso, en el suelo urbanizable. En este segundo caso las vías señaladas, se regirán con lo dispuesto en las Normas de urbanización contenidas en este PGOU, y constituirán el soporte de la ordenación que podrá ser completada por los Planes Parciales.

### 1. Titularidad y Dominio Público.

Todos los elementos de este Sistema habrán de ser titularidad y dominio público ejercido por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas colaboradoras de Conservación correspondientes.

Los espacios restantes susceptibles de esta utilización, situados en parcelas que el planeamiento califica como edificables por ser sobrantes de edificación, podrán ser de titularidad y dominio privado si forman parte de la propiedad horizontal de los inmuebles a que dan servicio. Si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

### 2. Desarrollo y Programación del SLV.

En suelo urbano, los Planes Parciales, los Planes Especiales y Estudios de Detalle completarán la ordenación de este PGOU, en suelo urbanizable, serán los Planes Parciales los que completen y precisen la ordenación de la red viaria con el ámbito de su sector.

### 3. Condiciones de Uso del SLV.

El uso exclusivo será el de red viaria.

### 4. Urbanización del SLV.

La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se hará de acuerdo con los Proyectos de Urbanización que se redacten en el suelo urbano como en el suelo urbanizable en ejecución de los Planes Parciales.

En todo caso se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU.

### 5. Condiciones de Edificación del SLV.

Se prohíbe la edificación con carácter permanente, las instalaciones provisionales se ajustarán a lo definido en cada caso concreto por los Servicios Técnicos Municipales.

### 6. Zonas de Protección del SLV.

Se regulan según la normativa vigente para cada uno de los elementos que la conforman.

### 7. Ordenación de Áreas Afectadas de Protección.

Si el Sistema Local estuviese vinculado a alguna protección o afección de carácter sectorial, previamente a la aprobación del planeamiento de desarrollo

que lo ordene deberán tramitarse los expedientes correspondientes y obtener autorización del Organismo competente en cada materia, motivados por las exigencias legislativas.

En concreto, para aquellos Sistemas Locales que afecten a cauce público, la ordenación pormenorizada tendrá que integrarse con la conservación de la naturalidad de los ríos y arroyos, del dominio público y la preservación de los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio.

Para el desarrollo de los suelos será necesario proceder al deslinde del tramo de cauce público afectado, donde se determinarán el DPH, las Zonas de Servidumbre, Afecciones y Zonas con Riesgo de Inundación, excluyendo de aprovechamiento el Dominio Público Hidráulico y Servidumbre, si fuesen suelos con derecho a aprovechamiento urbanístico.

Se prohíbe cualquier tipo de instalación en el área de inundación y vegetación. Las incorporadas en estas áreas deberán estar justificadas y ser compatibles con ellas.

Los sistemas locales viarios resultantes de la ordenación estructural y pormenorizada que afecten a cauce público, tanto al DPH, Servidumbre y Zonas Inundables, deberán obtener la autorización del Organismo competente de cuencas previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo.

#### **Artículo 210.- DEFINICIÓN Y TIPOS DEL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.**

Se denomina así al conjunto de elementos destinados al servicio de la población y las actividades en general, tanto a escala municipal (núcleos urbanos o edificaciones aisladas) como superior, y que son las relativas a:

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento.
- Eliminación de residuos sólidos.
- Abastecimiento de energía eléctrica.
- Servicio de telecomunicaciones.
- Alumbrado público.
- Red de gas.
- Oleoductos.

Este sistema está constituido por el Sistema General de Infraestructuras de Servicios y complementado por el Local correspondiente.

#### **Artículo 211.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (SGI). DEFINICIÓN.**

Está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafían lo más importantes en los planos de Ordenación Estructural y pormenorizada de este PGOU. y se refieren en particular a:

Abastecimiento de agua:

Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.

**Saneamiento:**

Colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.

**Eliminación de residuos sólidos:**

Vertedero de basuras y centros de tratamiento.

**Abastecimiento de energía eléctrica:**

Centros de proyección, redes de distribución y transporte de Alta Tensión y centros de transformación.

**Servicio de telecomunicaciones:**

Centrales de servicio y redes principales de distribución.

**Alumbrado público:**

Asociado a las vías públicas interurbanas y urbanas, que constituyen Sistema General Viario, así como a los restantes Sistemas Generales.

**Red de gas:**

Centrales de servicio y regulación, así como las redes principales de distribución.

**Oleoductos:**

Centrales de almacenamiento y redes principales de distribución

**1. Titularidad, Dominio y Organismos Actuante del SGI.**

La titularidad y dominio corresponderá al organismo o entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo su mayoría de dominio público.

**2. Planeamiento y Programación Del SGI.**

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y de las modificaciones de los existentes, en su caso, se determina la redacción de los Planes Especiales necesarios.

**3. Condiciones de Uso del SGI.**

Regirá para cada uno de los elementos que componen este Sistema General, la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

**4. Urbanización y Edificación del SGI.**

La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Parciales a cuya ejecución correspondan, con arreglo, en todo caso, a las condiciones

fijadas en las Normas Técnicas de Urbanización. En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de Licencias Municipales.

5. Zonas de Protección del SGI.

Se regulan según la normativa vigente para cada uno de los elementos que la conforman.

6. Ordenación de Áreas Afectadas de Protección.

Si el Sistema General estuviese vinculado a alguna protección o afección de carácter sectorial, previamente a la aprobación del Plan Especial que lo desarrolle deberán tramitarse los expedientes correspondientes y obtener autorización del Organismo competente en cada materia, motivados por las exigencias legislativas.

En concreto, para aquellos Sistemas Generales que afecten a cauce público, la ordenación pormenorizada tendrá que integrarse con la conservación de la naturalidad de los ríos y arroyos, del dominio público y la preservación de los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio.

Para el desarrollo de los suelos será necesario proceder al deslinde del tramo de cauce público afectado, donde se determinarán el DPH, las Zonas de Servidumbre, Afecciones y Zonas con Riesgo de Inundación, excluyendo de aprovechamiento el Dominio Público Hidráulico y Servidumbre, si fuesen Sistemas Generales adscritos a terrenos con derecho a aprovechamiento urbanístico.

Se prohíbe cualquier tipo de instalación en el área de inundación y vegetación. Las incorporadas en estas áreas deberán estar justificadas y ser compatibles con ellas.

**Artículo 212.- SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS. (SLI).**

Constituido por todos los elementos de este Sistema que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el Sistema General. Los más importantes se grafían en los planos de Infraestructura del núcleo urbano de este PGOU., o serán definidos en los correspondientes de los Planes Especiales o Parciales que lo desarrollen, y se refieren al servicio de las edificaciones y actividades urbanas en general, en materia de:

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento.
- Eliminación de residuos sólidos.
- Abastecimiento de energía eléctrica.
- Servicio de telecomunicaciones.
- Alumbrado público.
- Red de gas.
- Oleoductos.

1. Titularidad y Dominio del SLI.

La titularidad y dominio corresponden al organismo público ó entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público.

Los particulares podrán ejercer la conservación y mantenimiento de algunos de estos servicios, para lo que habrán de constituirse las reglamentarias Entidades de Conservación.

## 2. Planeamiento y Programación del SLI.

El planeamiento de desarrollo será el que establezca el esquema de las redes de infraestructuras de los distintos servicios necesarios para el desarrollo del sector y dentro de la planificación general de municipio. Se ejecutarán según el correspondiente Proyecto de Urbanización o, en su caso, Proyecto de Obras Ordinarias.

Su programación se establece en las correspondientes fichas urbanísticas de los distintos sectores y en las determinaciones que establezcan los Planes Especiales.

## 3. Condiciones de Uso del SLI.

Regirá para cada uno de los elementos la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine la propia del Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

## 4. Condiciones de Urbanización y Edificación del SLI.

La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por este PGOU o por los Planes Parciales o Especiales que la desarrollen, con arreglo, en todo caso, a las Normas Técnicas de Urbanización de este planeamiento y a las condiciones que para la edificación tiene la zona donde se enclaven. En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

## 5. Ordenación de Áreas Afectadas de Protección.

Si el Sistema Local estuviese vinculado a alguna protección o afección de carácter sectorial, previamente a la aprobación del planeamiento de desarrollo que lo ordene deberán tramitarse los expedientes correspondientes y obtener autorización del Organismo competente en cada materia, motivados por las exigencias legislativas.

En concreto, para aquellos Sistemas Locales que afecten a cauce público, la ordenación pormenorizada tendrá que integrarse con la conservación de la naturalidad de los ríos y arroyos, del dominio público y la preservación de los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio.

Para el desarrollo de los suelos será necesario proceder al deslinde del tramo de cauce público afectado, donde se determinarán el DPH, las Zonas de Servidumbre, Afecciones y Zonas con Riesgo de Inundación, excluyendo de aprovechamiento el Dominio Público Hidráulico y Servidumbre, si fuesen suelos con derecho a aprovechamiento urbanístico.

Se prohíbe cualquier tipo de instalación en el área de inundación y vegetación. Las incorporadas en estas áreas deberán estar justificadas y ser compatibles con ellas.

### **Sección Séptima. Usos Y Obras Provisionales**

#### **Artículo 213.- USOS Y OBRAS PROVISIONALES.**

1. No obstante, la obligación de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.
2. La eficacia de la licencia 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 o construcción y del deber del cese y demolición sin indemnización a requerimiento del Municipio. Estos usos podrán autorizarse en precario, de conformidad con los artículos 52 a 56 de la LOUA.
3. La autorización deberá renovarse cada año, en defecto de la cual caducará.
4. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos.
  - a. La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su desarrollo previsible.
  - b. El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
  - c. Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

# ***PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS***

## **TITULO X.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN**

## **TITULO X.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN.**

### **SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

#### **Artículo 214.- DEFINICIÓN.**

Constituyen suelo urbano aquellos terrenos que cumplen con las especificaciones marcadas en artículo 45 de la LOUA y han sido incluidos en esta clase y delimitados en el presente Plan General.

Las presentes determinaciones son de carácter general, teniendo que cumplirse además las de carácter específico, así como las fichas reguladoras correspondientes de cada zona.

#### **Artículo 215.- TIPOS DE OBRA.**

##### 1. Tipos de Obras de Edificación:

A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

##### 1.1. Obras tendentes a la buena conservación:

- Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

En las edificaciones afectadas por la protección y uso del dominio público viario, serán vinculantes las determinaciones de la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

- Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

- Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del

mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

#### 1.2. Obras de reforma

Son aquellas obras que, manteniendo los elementos y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio.

1.3. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

1.4. Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

- Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
- Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
- Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa por un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

-Adición de una o más plantas sobre las existentes.

-Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

-Ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

- Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. En general serán autorizables las obras de reforma de edificaciones existentes que no cumplan las condiciones particulares de la ordenanza de aplicación en cada caso siempre que no se incremente la superficie existente o no se superen la edificabilidad, ocupación y altura determinadas por el Plan General si dichos parámetros fueran menos restrictivos, salvo en el caso de edificios afectados por nuevas alineaciones. En caso de edificios fuera de ordenación deberá estarse a lo regulado en estas Normas para tal situación.

### **Artículo 216.- ZONAS DE APLICACIÓN.**

Estas normas generales de edificación serán de aplicación en Casco y Ensanche y Áreas Exteriores al Casco.

A efectos de aplicación de la normativa específica se dividen en :

- Edificios protegidos.
- N1, casco histórico.
- N2, ensanche de casco.
- N3, ensanche.
- Zonas de Viviendas unifamiliares aisladas.
- Zona de Viviendas unifamiliares adosadas
- Zona de Poblado Mediterráneo.
- Zona de Industria.
- Zona de Comercio.
- Zona Industrial y de Servicios.
- Edificación Hotelera.
- Equipamiento público.
- Equipamiento privado.
- Zona de viviendas plurifamiliares en bloque.

Dentro de cada una de estas zonas podrán existir subzonas diferenciadas por algún parámetro urbanístico (edificabilidad, ocupación, etc.).

**Artículo 217.- FACULTAD DE EDIFICAR Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.**

1. Ejercicio de la facultad de edificar.

Este ejercicio se regulará con arreglo a lo establecido en los artículos 39 al 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y los artículos 148 al 149 de la LOUA junto con los requisitos de licencia regulados en este P.G.O.U.

2. Ejecución

Las previsiones podrán llevarse a efecto mediante:

- Redacción de proyectos de edificación cuando las parcelas reúnan las condiciones de solar y no estén afectadas por ninguna figura de planeamiento.
- Mediante Estudios de Detalle según lo dispuesto en el artículo 15 de la LOUA.

Las incluidas en Unidades de Ejecución se desarrollarán según lo establecido en dichas unidades en las cuales están incluidas y vinculadas, para un reparto equitativo de beneficios y cargas mediante la redacción de proyecto de reparcelación si fuera necesario.

Cuando las parcelas no reúnan la condición de solar se precisará la redacción, aprobación y realización en su momento del correspondiente proyecto de urbanización que dote o complete los servicios e infraestructura que le permitan alcanzar la calificación de solar, como requisito previo a la edificación.

**Artículo 218.- CESIONES OBLIGATORIAS.**

Los propietarios de suelo urbano afectados por unidades de ejecución están obligados a ceder gratuitamente en favor del municipio los terrenos cuya titularidad se establezca que deba ser pública destinada a viales, parques y jardines, zonas deportivas o de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y los precisos para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos necesarios. Además, deberán ceder el 10% de Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en la que se incluya la Unidad De Ejecución.

**Artículo 219.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.**

La actuación en suelo urbano tendrá como sistema preferente el de compensación. Si se optara por otro sistema, el Ayuntamiento o entidad actuante lo determinará de oficio o a instancia de particulares, justificándolo según las circunstancias que concurran en cada caso (Regulado según el artº 38 del Reglamento de Gestión.)

**Artículo 220.- CONSERVACIÓN Y ESPACIOS LIBRES.**

Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no se cedan al Ayuntamiento deberán ser conservadas debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En caso de que dicha obligación afecte a varios propietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de no efectuarse debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.

**Artículo 221.- DECLARACIÓN DE RUINA**

1. La situación legal de ruina podrá ser técnica y económica.
  - a. Constituye la ruina técnica y procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación, cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la LEY 7/2002.
  - b. Constituye la ruina económica y procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3 de la LEY 7/2002, con comprobación de una tendencia constante

y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

Constituye la ruina inminente cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, en cuyo caso el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. La adopción de estas medidas no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

2. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.
3. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio por la Administración municipal, como consecuencia del correspondiente informe, emitido por los servicios técnicos. También podrá iniciarse de oficio el procedimiento como resultado de las comprobaciones efectuadas por la Administración en virtud de las denuncias formuladas. A tal efecto, al recibir la denuncia sobre el supuesto de estado ruinoso de una construcción o parte de ella, se podrá acordar la instrucción de una información previa consistente en un informe que emitirán los servicios técnicos municipales, en base al cual se decidirá la incoación del expediente o, en su caso, el archivo de las actuaciones.
4. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio a instancia de cualquier interesado. Se considerarán interesados, entre otros, para iniciar el procedimiento de declaración de ruina a toda persona, natural o jurídica, que alegue daño o peligro de daños propios derivados de la situación actual de la construcción. También podrán formular denuncias sobre la situación de ruina de una construcción cualquier persona física o jurídica, aunque no alegue la existencia de daños peligrosos para sí o sus bienes o intereses legítimos.

Los interesados harán constar en el escrito que éstos presenten los datos de identificación relativos al inmueble, el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.

Al escrito de iniciación se acompañará certificado, expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del inmueble, y se acredite asimismo si en el momento de la petición el edificio reúne, a su juicio, condiciones

de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

Si el que solicita la declaración de ruina es el propietario del inmueble, acreditará también su titularidad.

5. Iniciado el expediente, se pondrá de manifiesto al propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado literal de los informes técnicos, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.
6. Cuando en el informe técnico presentado por el propietario se alegue existencia de peligro inmediato que pueda producir daño a las personas, se ordenará una inspección técnica, y a la vista de la misma se acordará lo procedente respecto a la habitabilidad del inmueble, el desalojo de sus ocupantes y la demolición de las construcciones. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente y, una vez finalizado, hasta que conste la demolición del inmueble.

Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos municipales evacuarán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en plazo de diez días.

7. Concluido el expediente, los servicios municipales competentes elevarán propuesta con todo lo actuado al órgano que tenga atribuida la competencia para la resolución definitiva.

La propuesta deberá redactarse en plazo de diez días desde que se incorporó al expediente el informe técnico municipal.

8. No podrá exceder de seis meses el tiempo que transcurra desde que se inicie el procedimiento de ruina hasta que se dicte la declaración pertinente, salvo causas debidamente justificadas.

9. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

A. Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

B. Constituirá al propietario en las obligaciones de:

- a. Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida, o sujeta a procedimiento dirigido a la

catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

- b. Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.

La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso.

#### **Artículo 222.- CERRAMIENTO DE SOLARES.**

Se exigirá, de no existir regulación en ordenanzas municipales específicas, un cercado permanente de 2 metros de altura ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El Ayuntamiento podrá exigir, así mismo, el cierre de otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de unas nuevas vías, los propietarios de solares, tendrán la obligación de efectuarlos en el plazo de 2 meses a partir de la terminación de las obras de colocación de bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligado el cerramiento de las mismas, situándolo igualmente en la alineación oficial y con un plazo máximo de 3 meses a partir de la fecha de concesión de licencia de derribo.

Cuando se autoricen usos provisionales en la forma establecida en el artº 34.c de la Ley del Suelo y disposición adicional 1ª 3.2, se resolverá sobre el cierre o no de los terrenos afectados.

#### **Artículo 223.- VALLADO DE OBRAS.**

Deberán colocarse vallas de protección de 2 metros de altura mínima en todas las obras de nueva planta, derribo o reforma que afecten a fachadas. Esta valla será de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa.

Estarán situadas a una distancia máxima de 2 m. de la alineación de la calle y guardando como mínimo 0,60 m del bordillo para permitir el paso de peatones.

Cuando por circunstancias especiales no pudieran respetarse estas dimensiones, serán los servicios técnicos municipales los que fijen las características del vallado y tiempo de duración de los mismos.

Cuando el trabajo de edificación se esté realizando en plantas superiores, se dispondrá la retirada de la valla en planta baja, previa puesta de andamiajes, redes, y demás medidas de protección y seguridad para el tránsito por la acera o vía pública de los peatones.

Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda señalizada que advierta el peligro. Esta señalización será mediante luces con suficiente intensidad y color rojo en cada extremo o ángulo de su trazado.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras o estén interrumpidas por ese período, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Será de aplicación los artículos 53 al 66 de la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía en los espacios afectados por ella.

#### **Artículo 224.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS.**

Las Disposiciones contenidas en los capítulos siguientes del presente título, con los complementos y revisiones que expresamente se prevén, constituyen las Ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo Urbano previstas en el artº 40 del Reglamento de Planeamiento.

#### **SECCIÓN SEGUNDA. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

#### **Artículo 225.- PARCELA Y SOLAR.**

**Parcela.-** Porción de Suelo urbano apto para edificar unidades de construcción y delimitadas para hacer posible la ejecución de la urbanización, previa a dicha edificación. Sirve de referencia a la intensidad de la edificación y número de viviendas y asegura la unidad mínima de edificación.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

- a) La consideración de parcelación urbanística se regula según el art. 66 de la LOUA.
- b) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

- c) Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas características formales de la misma, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.
- d) Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el 67 del Texto Refundido de la LOUA.
- e) El régimen de parcelación urbanística será el establecido en el art.68 de la LOUA.
- f) Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos según las distintas ordenanzas se encontrasen en período de tramitación de proyectos, o estén adquiridas por escritura pública o inscritas en el registro de propiedad con anterioridad a la aprobación definitiva de este P.G.O.U., o no pudieran ampliarse por estar edificado su entorno.
- g) Así mismo, las parcelas que, respetando un planeamiento anterior, no cumplan con los mínimos establecidos en estas ordenanzas, dispondrán de un período de 6 meses para adaptarse al nuevo P.G.O.U. o su tramitación para edificación.

**Solar.-** Parcela que reúne las condiciones de superficie y urbanización que se establecen en la Ley del Suelo y en estas Normas para ser edificada de forma inmediata, según los plazos establecidos por las mismas y previo señalamiento de alineaciones y rasantes con lo establecido por los servicios de Urbanismo Municipales.

#### **Artículo 226.- TERRENO NATURAL.**

A los efectos de aplicación de las ordenanzas de este PGOU se define como "Terreno Natural":

- a) Aquel que respecto a su estado natural no ha sufrido alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria sobre él.  
En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural el teórico del perfil trazado tomando referencias existentes sobre las calles superior y/o inferior, o en su caso, sobre las rasantes de los viales proyectados
- b) El terreno resultante del movimiento de tierras realizados al amparo de proyecto de urbanización aprobados o autorizaciones y en el que se recojan tales movimientos de tierras y perfiles resultantes.

#### **Artículo 227.- EDIFICABILIDAD. TECHO EDIFICABLE.**

**Techo edificable.-** Se considera techo edificable a la suma de todas las superficies construidas de todas las plantas de la edificación por encima de la cota de referencia, incluyendo los sótanos en los casos que computen según estas normas, con los porcentajes que se indican a continuación:

- Computan en el 100% como techo edificable:
  - Las superficies cubiertas cerradas.
  - Terrazas no voladas.
  - Cuerpos salientes cerrados.
  - Terrazas y porches cubiertos y cerrados dos o más lados. Las separaciones entre terrazas y porches con petos, jardineras, elementos acristalados o similares se entenderá otorga la consideración de cerrado a efectos de la aplicación de esta ordenanza.
  - Galerías de acceso a viviendas cerradas por dos o más lados.
  - Proyección de las escaleras por cada planta, incluso exentas.
  - Huecos de canalizaciones y ascensores por cada planta.
  - Edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y edificaciones existentes que se mantengan.
  - Los sótanos destinados a usos diferentes a aparcamientos, trasteros e instalaciones.
  
- Computan en un 50% como techo edificable:
  - Los cuerpos salientes abiertos.
  - Terrazas y porches cubiertos y abiertos en tres de sus lados.
  - Las galerías de acceso a viviendas que sean cubiertas y abiertas por tres lados
  
- No computan como techo edificable:
  - Las terrazas, porches cuerpos salientes y galerías descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos).
  - Las superficies de los portales de las viviendas que se proyectan para cualificar dichos espacios por encima de un ancho mínimo de 1,5m.
  - Los aparcamientos en Planta Baja que impongan estas ordenanzas como mínimos exigibles, y que no puedan ubicarse en sótano, semisótano o espacios libres de parcela.
  - Los aparcamientos que no siendo obligatorios se sitúen en plantas diáfanas no cerradas.
  - Los accesos públicos bajo pórticos abiertos.
  - 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 tres metros de anchura de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación.

**Índice de edificabilidad bruta.-** Límite máximo de edificabilidad aplicado al total de la zona de actuación o sector del planeamiento expresado en m2 techo/ m2 suelo.

**Índice de edificabilidad neto.**- Límite máximo de edificabilidad para cada uso, aplicable a la superficie neta de suelo destinado a dicho uso, expresado en m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> suelo.

**Interpretación del índice de edificabilidad.**- 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.

#### **Artículo 228.- OCUPACIÓN DE PARCELA.**

Es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación sobre o bajo rasante, incluidos los cuerpos salientes. Las construcciones subterráneas o sótanos no podrán superar el porcentaje de ocupación máximo de parcela en general. Únicamente se permitirá superar el índice máximo de ocupación de sótanos, incluso por debajo de espacios libres privados de la parcela, cuando se destinen exclusivamente a aparcamientos y se respete la separación a linderos públicos y privados.

Los terrenos no ocupados por la edificación, al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie, más que los correspondientes a usos de zona verde y deportivos.

Los propietarios de 2 o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de parcelas, con sujeción a los requisitos formales para patios mancomunados.

#### **Artículo 229.- ALINEACIONES.**

Son las líneas que señalan los límites de la edificación y pueden ser:

**Alineaciones a vial.**- Son las líneas que fijan el límite de los viales con otros usos.

**Alineación de la edificación.**- Son las líneas que señalan el límite de la edificación, que podrá coincidir o no con la alineación del vial.

**Alineaciones interiores.**- Son las que fijan los límites de la edificación con el espacio libre interior de manzana o con otras parcelas de distinto uso.

En los espacios afectados por el dominio público viario cuya titularidad sea la Comunidad Autónoma, se estará a lo dispuesto en la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

#### **Artículo 230.- LÍNEA DE FACHADA.**

Es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.

En los espacios afectados por el dominio público viario cuya titularidad sea la Comunidad Autónoma, se estará a lo dispuesto en la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

**Artículo 231.- ANCHO DE VIAL.**

Es la distancia en un punto del vial entre las fachadas laterales que conforman dicho vial, o las alineaciones a vial que regulan ambas fachadas.

**Artículo 232.- ALTURA REGULADORA MÁXIMA. NÚMERO 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 le corresponde un número máximo de plantas. Ambos conceptos habrán de respetarse conjuntamente. En los metros correspondientes a la altura total, se considera incluida la altura correspondiente a la parte del sótano que pudiera sobresalir sobre el terreno.

En general, salvo indicaciones concretas de las ordenanzas específicas, la relación entre altura en metros y número de plantas será la siguiente:

PB	≤ 4,00 mt.
PB + 1	≤ 7,00 mt
PB + 2	≤ 10,00 mt
PB + 3	≤ 13,00 mt
PB + 4	≤ 16,00 mt
PB + 5	≤ 19,00 m

En el caso de ordenanzas específicas donde se admite la solución de planta baja con entreplanta, a cada altura en metros expresada en el cuadro anterior se le sumará 1 m.

En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada (tanto en ordenanza general como en ladera), paramentos verticales continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos verticales discontinuos que presenten en cualquiera de los alzados del edificio, una altura superior a la máxima permitida más una planta.

En el caso de terrenos con pendiente en ambos sentidos se aplicará al criterio antes expuesto en secciones longitudinales y transversales del edificio o edificios.

Se entiende por edificación escalonada la composición unitaria de uno o varios edificios en una misma parcela de forma escalonada.

En la planta baja se considera incluida la parte de semisótano que pudiera sobresalir del terreno o sobre los planos de rasante.

**Artículo 233.- CRITERIOS DE MEDICIÓN DE ALTURAS.**

La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la cara superior del último forjado.

Por encima de dicha altura reguladora solo se permitirán:

- Casetones de escalera para acceso a cubierta transitable, con una altura máxima de 2,70 mt sobre el plano superior del forjado de la última planta

hasta la cumbrera o elemento más elevado del casetón. La superficie del casetón se limitará al núcleo de escaleras. En el caso de existir casetón de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación en normativa específica.

- Cubierta inclinada del edificio con pendiente inferior al 50% y cuyo arranque se produzca en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. No se admitirá sobreelevar el plano inclinado resultante de la cubierta así conformada con petos o elementos constructivos sobre el último forjado. La altura máxima de la cumbrera será de 2,70 m contados a partir de altura reguladora.
- Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m si son opacos y 1,80 m si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura máxima.
- Elementos decorativos y elementos técnicos de instalaciones y servicios del edificio de carácter colectivo o individual como filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores e incluso para acceso de estos a la terraza o cubierta, cuerpos de escalera de acceso a la terraza o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación. No se admitirán dependencias o RITI en cubierta, debiendo preverlos en la planta inferior, salvo exigencias de la normativa específica. Todos estos elementos estarán inscritos dentro del plano de 45° de inclinación trazado desde la altura reguladora o último forjado del edificio, tanto por la fachada como por los patios de manzana y de parcela.

#### **Artículo 234.- CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA COTA DE REFERENCIA.**

Como regla general la altura se medirá en el encuentro de todos los planos de todas las fachadas con el terreno natural, según lo descrito esta normativa al respecto. En el caso de edificaciones alineadas a vial, la cota de referencia será el acerado del vial en cada punto.

A partir de esta definición se diferenciarán los criterios de alturas o de consideraciones de planta sótano en función de la pendiente del terreno.

##### **1. Planta sótano.**

Sótano es la planta enterrada o semienterrada cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de 1.20 m. sobre la cota de referencia de medición de alturas (rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación por debajo de ella), salvo estrictamente en las zonas de acceso a aparcamientos en el caso de situarse en una de las fachadas del sótano. Si el techo sobrepasa 1.20 m. sobre el nivel definitivo de suelo exterior, tendrá la consideración de P.

Baja. La altura libre de sótano no será inferior a 2.30 m. libre de instalaciones en toda zona o sector. La superficie de 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 en los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas. Se podrá permitir que el sótano ocupe más de lo que indique la ocupación máxima de la zona, solo en el caso y con el límite expresado en el artículo Ocupación de Parcela.

## 2. Planta Baja.

Es la planta del edificio a nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia marcados en el apartado anterior. La solera de planta baja no estará situada por encima de la cota de referencia o altura reguladora del edificio más de 1,50 mts. ni 0,75 mts. por debajo.

Con independencia de lo establecido en las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura mínima absoluta de P. Baja de 3,50 mts, cuando esta se destine a uso comercial o público y de 2,50 mts. para uso de vivienda.

Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada, el Ayuntamiento determinará si procede, en las alineaciones correspondientes, dejar un chaflán de 3 ó 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.

No se permite el desdoblamiento de la P. Baja en 2 plantas según el sistema de semisótano y entresuelo, cuando para ello hay que bajar su cota respecto a la calle.

Se permiten los Altillos o P. Baja partida (entreplanta) siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Estos altillos no serán utilizables para vivienda, debiendo formar unidad registral con el local ubicado en dicha planta y han de retranquearse un mínimo de 2 mts. de la fachada que contenga el acceso principal al edificio. No podrán superar un 50% de ocupación de la planta del local en que se ubiquen y su altura libre mínima será de 2,20 mts. por encima y 2,50 mts. por debajo del forjado.

## 3. Plantas altas.

Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la planta baja.

Su altura libre mínima será de 2,50 mts. para toda la zona o sector. Las plantas diáfanos abiertas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2,10 mts. no computarán a efectos del número de plantas, aunque sí a efectos de altura máxima edificable.

## 4. Planta ático.

En todas las tipologías donde se permita la realización de áticos, podrá tratarse éste de las siguientes maneras:

- a) Mediante retranqueo de las fachadas exteriores del ático en un mínimo de 3,50m o la limitación establecida en la ordenanza específica, con respecto a la fachada o alineación de planta baja. Únicamente se podrá alinear la Planta Atico a fachada en las escaleras y ascensores. En estos 3,50 m de retranqueo no se admiten escaleras metálicas, de obra o cualquier otro elemento fijo o anclado a obra (conductos, Shum, etc). Tampoco se admite prolongar los elementos estructurales en este retranqueo, admitiéndose las pérgolas, toldos, o brandas.
- b) Mediante cubiertas inclinadas que, arrancando desde el alero o cornisa de todas las fachadas, excluidos los bordes de los patios, formen un ángulo con dicho forjado no mayor a 30º y su cumbrera no sobrepasen la altura de 3 mts. sobre el plano superior del forjado de la última planta. 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.

No se admiten las mansardas u otros elementos constructivos que sobresalgan del plano inclinado formado por la cubierta con arreglo a los criterios antes expuestos.

- c) Los petos de separación entre cubiertas o terrazas medianeras conformadas por el retranqueo de las plantas áticos serán de elemento opaco y 1,80 m de altura máxima.

#### **Artículo 235.- NORMATIVA DE EDIFICACIÓN EN LADERA.**

1. Esta ordenanza será aplicable en parcelas de suelo urbano donde la pendiente del terreno natural medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y fondo de parcela sea superior al 50%. Se tomarán como referencia para la medición de pendientes los planos suscritos por topógrafo titulado, los planos procedentes de planeamiento de desarrollo, Proyectos de urbanización, de Dotación de Infraestructuras, los procedentes de Organismos públicos en general, fotografías aéreas, ortofotografías, etc. Serán de aplicación los siguientes preceptos:

##### **A. Muros alineados a vial:**

- a) Se crearán plataformas de nivelación y aterrazamiento mediante muros dispuestos en la alineación de las parcelas al vial. Tales planos de nivelación constituyen las cotas de referencia de la edificación.
- b) La altura del muro indicado en el apartado anterior no será superior a 4,00 m. sobre la rasante de la calle en el caso de pendiente ascendente, o bajo la señalada cota en los casos de pendiente descendente. En el caso de que existan diferencias de cota en la rasante de calle en los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación se dividirá en tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima indicada.

- c) La edificación deberá separarse de la cara exterior del muro alineado a vial al menos una distancia igual a la mitad de su altura medida hasta el remate superior de la cubierta, con un mínimo de 3,00 m.
- d) En los supuestos de pendiente ascendente sobre el vial, el espacio contenido bajo la plataforma horizontal en la cota de coronación del muro alineado a vial o bajo la plataforma más próxima al citado muro y conformada según las limitaciones recogidas en este artículo, podrá ser destinado a aparcamientos, trasteros, elementos técnicos y auxiliares de las edificaciones, así como accesos a la misma, siempre que la dedicada a esos usos no exceda del 50% del frente de la parcela, para lo cual podrán abrirse los necesarios huecos de ventilación, siempre que exista un claro predominio de la superficie murada de entrepaños con relación a los vanos de esos huecos. El resto habrá de ser terreno natural, o relleno, de forma que sirva como base material para la plantación de jardines privados.
- e) En los supuestos de pendiente descendente sobre la cota de la calle, no se admite uso alguno en el espacio definido en apartado c) de este artículo (espacio de separación entre muro alineado a vial y la edificación). Además, sobre la rasante del vial solo podrá sobresalir la altura del edificio según la ordenanza correspondiente menos una planta.

#### B. Muros en interior de parcelas.

- a) Los muros de nivelación de tierras que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros una altura superior a 1,50 m. por encima o por debajo de la cota real del terreno. En los demás puntos en el interior de la parcela, los muros de nivelación tampoco alcanzarán una altura absoluta superior a los 3 m. respecto a la cota del terreno natural. La distancia entre dos muros de nivelación no será inferior a 2/3 de la altura del muro mayor de ambos y como mínimo 3 m. El talud máximo del terreno que se disponga entre muros no superará el 40% de pendiente a excepción del talud que conforme la plataforma horizontal donde se ubique la edificación, cuya pendiente no superará el 20% y su altura medida desde la coronación del muro en terrenos ascendentes respecto al vial y desde la base del muro en terrenos descendentes respecto al vial, no será superior a 1,50 m.

La distancia entre la edificación y la cara exterior del muro de nivelación más próximo será como mínimo la definida en el apartado c) de este artículo (no inferior a la mitad de la altura de la edificación desde la cota de referencia hasta el remate superior de cubierta, con un mínimo de 3,50 m.), debiendo resolverse el encuentro entre terreno modificado y edificación con las limitaciones recogidas en el párrafo anterior.

- b) Con esta solución de muros de nivelación y taludes, y con las limitaciones del máximo movimiento de tierras establecido por estas ordenanzas en artículo referido a Modificaciones del Perfil de los Terrenos se crearán las

plataformas horizontales necesarias para ubicar la edificación. Estas plataformas tendrán la consideración de cotas de referencia a partir de las cuales medir las alturas edificables permitidas en cada ordenanza, no admitiéndose elementos (jardineras, etc) que sobresalgan de dichas plataformas o de los taludes a los efectos de conformar cotas de referencia de medición de alturas. Los espacios contenidos bajo estas plataformas tendrán la consideración de planta sótano, en los términos establecidos en las ordenanzas.

C. Para todos los casos:

- a) Los muros y especialmente el de alineación a calle, deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.
- b) 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 propuesta por parte del interesado, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas Normas.

2. En terreno con pendiente superior 75% queda prohibida la edificación.

3. En terrenos con pendiente inferior al 50% no se permiten muros alineados a vial, debiendo resolver los desniveles con muros de nivelación en interior de parcelas y muros medianeros de altura absoluta referidos al terreno natural de 3m y 1,50 m. respectivamente, debiéndose cumplirse con lo indicado en este artículo en su apartado B y apartado C b).

En terrenos con pendiente entre 20% y 50% y pendiente descendente respecto al vial, será de aplicación de este artículo en su apartado A e).

#### **Artículo 236.- CRITERIOS DE URBANIZACIÓN EN LADERA PARA PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DEL P.G.O.U.**

Para establecer los criterios de medición de las alturas edificables y fijación de la cota de referencia en terrenos en pendiente, los planes podrán optar por aplicar la regulación que para ello determinan las Ordenanzas para el Suelo Urbano, o alternativamente, en parte o en toda la extensión de su sector, fijar por sí mismos las condiciones de ordenación y preparación de los terrenos, siempre de acuerdo con los siguientes criterios operativos:

1. Los viales se dispondrán a media ladera, procurando mantener una cota uniforme, con las necesarias interconexiones en pendiente, dentro de los límites establecidos por las Normas Generales de Urbanización del Plan General.
2. Entre dos viales consecutivos se dispondrán las parcelas edificables en pendiente, y estas habrán de ser explanadas y acondicionadas de la forma que se describe en el artículo referido a Edificación en Ladera con

objeto de establecer las adecuadas plataformas o planos de rasante sobre los cuales disponer la edificación.

3. Sobre la alineación al vial, y a lo largo de todo su recorrido en porciones de terreno con pendiente superior al 50%, se dispondrá un muro corrido con una altura máxima de 3,50 m. Este muro deberá estar tratado exteriormente como fachada.

**Artículo 237.- MODIFICACIONES DEL PERFIL DE LOS TERRENOS.**

En ningún caso se permitirá modificaciones en el perfil de los terrenos que represente más o menos de 3,50 metros con respecto al perfil natural del terreno. Tanto las plataformas horizontales necesarias para ubicar la edificación y que tendrán la consideración de cotas de referencia, así como los muros y taludes que se creen, tendrán como límites el máximo movimiento de tierra de 3,50 m. respecto al terreno natural, por lo que el terreno modificado no deberá sobrepasar en ninguna de las secciones las líneas paralelas situadas a 3,50 m. del terreno natural.

**Artículo 238.- MEDIANERÍA.**

Pared lateral límite entre 2 edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación. Cuando aparezcan medianerías al descubierto por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, estas deberán tratarse con materiales 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.

**Artículo 239.- MANZANA.**

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

**Artículo 240.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE.**

Es la distancia entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior, incluidos los cuerpos salientes de la misma.

**Artículo 241.- ESPACIO LIBRE INTERIOR DE MANZANA.**

Es el espacio no ocupado por edificación cuyo límite resulta al aplicar la ordenanza de patios de manzana, ocupación máxima o profundidad edificable máximo.

**Artículo 242.- RETRANQUEOS.**

Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada. Pueden existir retranqueos en todo el frente

de alineación de una manzana, en todas las plantas del edificio, en las plantas altas o en planta baja por formación de pórticos o soportables.

**Artículo 243.- REGLAS SOBRE RETRANQUEO.**

En las zonas o sectores que pudieran admitirlo se podrán establecer fachadas porticadas configurando sopórtales. En estos casos, las Ordenanzas específicas de cada zona o sector fijarán la distancia mínima entre los soportes o pilares que formen el soportal que será como mínimo de 2m y la altura libre no será inferior a 3,50 m. No se permitirán retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

**Artículo 244.- CUERPOS SALIENTES.**

Se denominan cuerpos salientes o vuelos los cuerpos de edificación habitables u ocupables, que sobresalen del plano de fachada o de la alineación de la edificación o del espacio libre interior de manzana.

- Se permiten exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones alineadas.
- Pueden tener un carácter abierto (balcones o similar) o cerrado según su perímetro esté o no totalmente abierto.
- La superficie de los cuerpos salientes cerrados computará íntegramente a efectos de edificabilidad neta y de superficie de techo edificable. La superficie de los cuerpos salientes abiertos computará en un 50% a efectos de edificabilidad neta y de superficie de techo edificable.
- Los cuerpos salientes abiertos o cerrados computarán totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcelas y a efectos de separaciones a los límites de parcela.
- Los cuerpos salientes deberán separarse 0.80 mt. mínimo de la medianería sobre el plano de fachada, así como no estar a una altura inferior a 3,50 m sobre el nivel de la acera.
- El vuelo máximo de cualquier cuerpo saliente quedará regulado por las siguientes medidas:

Calles de anchura inferior a 4 m.	0,30 m.
- Calles de 4,00 a 8,00 m. de anchura	0,40 m.
- Calles de 8,00 a 12,00 m. de anchura	0,60 m.
- Calles de 12,00 a 16,00 m. de anchura	1,00 m.
- Calles de 16,00 m. a 20 m. de anchura	1,25 m.
- Calles de más de 20 m. de anchura	1,50 m.

- Esta definición de calle se entiende como espacio libre entre 2 alineaciones confrontadas cuyas fachadas configuran la vía pública. Para todos los casos, los vuelos no podrán sobrepasar la anchura de la acera menos 60 cms.

- En el caso en que existiese chaflán en encuentro de dos calles, el vuelo máximo sobre el mismo será el correspondiente a la calle de menor anchura.

**Artículo 245.- ELEMENTOS SALIENTES.**

Son elementos constructivos no habitables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación o alineación interior. En este concepto se incluyen elementos como zócalos, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos.

El vuelo de estos elementos se regulará según el apartado anterior con las siguientes particularidades:

- Se admiten zócalos en fachada que podrán sobresalir un máximo de 5 cm. respecto al paramento de fachada.
- Se podrán construir marquesinas o elementos salientes sin soportes verticales a una altura mínima de 3,00 mt. por encima de la rasante de la acera y su vuelo no superará en ningún punto el ancho de la acera menos 60 cm., con un máximo de 0,80 cm. En el caso de marquesinas, deberán recogerse sus aguas para no verter a la vía pública.
- Se prohíben los toldos fijos a vía pública.
- Los elementos salientes no permanentes, tales como toldos, persianas, anuncios o similares, no se incluyen en el concepto de elementos salientes regulados en esta Norma, debiendo estarse a lo que señalen al respecto las Ordenanzas específicas del sector o zona.
- Los aleros podrán volar del plano de fachada un máximo de 0,45 m.

**Artículo 246.- SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDEROS.**

Son las distancias mínimas de la edificación al límite de parcela, diferenciándose entre linderos públicos y privados y en su caso definiéndose la separación mínima entre varios cuerpos de edificación dentro de cada parcela.

- En las ordenanzas particulares de cada zona se regulan las mínimas separaciones a linderos que deben respetarse. La separación a linderos, fijada en las ordenanzas específicas de Zona, se contabiliza a partir del borde de los cuerpos volados o salientes.
- En las edificaciones alineadas a vial, se admite que dicha edificación sobrepase la línea de separación a lindero público siempre que sea vuelo, cuerpo o elemento saliente y esté dentro de los parámetros marcados en los artículos que los definen.
- Los sótanos u obras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajas del terreno deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector, excepto en los supuestos contenidos en las normas de edificación en ladera.

- Se regula normalmente la separación a linderos en función de la altura del edificio. En el caso de proyectarse áticos, estos no contabilizan para aplicar la regla correspondiente a la separación a linderos, quedando la altura en este caso para dicha separación medida desde la cota de referencia hasta la coronación del último forjado a excepción del ático.
- Las instalaciones deportivas y piscinas que no constituyen cuerpo edificable sobre rasante podrán situarse a una distancia mínima de 2,00 m. de los linderos públicos y privados, sin tener que cumplir las distancias marcadas por las ordenanzas de zona.

**Artículo 247.- ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES.**

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual (depósitos de reserva de agua, acumuladores, conductos de ventilación o de humos, filtros de aire, antenas de telecomunicación radio o televisión, maquinaria de ascensores e incluso para acceso de éstos a terraza o cubierta, escalera de acceso a terraza o cubierta, elementos de soporte para el tendido y secado de ropa, etc.).

- Habrán de ser previstos en el proyecto de edificación y la composición arquitectónica será conjunta con el edificio.
- Deberán guardar relación sus dimensiones con las exigencias técnicas de cada edificio y normativa específica. No podrán tener carácter independiente del edificio.

**Artículo 248.- CONSTRUCCIONES AUXILIARES Y EDIFICIOS DE APARCAMIENTOS.**

Se permitirán construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de las principales (lavaderos, vestuarios, etc.), computando las superficies para volumen edificable y ocupación y debiendo cumplir las separaciones a linderos públicos y privados de cada zona.

**Artículo 249.- ESCALERAS, PASILLOS Y ASCENSORES.**

1.El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0,90 m. Los comunes entre varios alojamientos tendrán un mínimo de 1,20 m libres en todos los puntos, no admitiéndose estrechamientos puntuales que reduzcan esta dimensión. Serán de 1,50 m de anchura mínima los pasillos en las salidas de ascensores. En todo caso serán de aplicación las determinaciones del CTE y de la normativa de accesibilidad vigente.

2.Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

- a. 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 m<sup>2</sup>.

- b. Para alturas superiores a PB+3 plantas, la iluminación y ventilación serán directas en cada planta y de superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>. En estos casos, las condiciones de las escaleras y pasillos serán como mínimo las determinadas en el CTE vigente.
- c. La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cm. y la altura máxima de los tabiques de 19 cm, excepto en escaleras interiores de los alojamientos, donde regula según lo dispuesto en el CTE.
- d. La anchura mínima de las mesetas será de 1,20 m. y de 1,50 m. si lleva ascensores. excepto en viviendas unifamiliares que podrá ser de 1 m.
- e. La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1m. Se admitirán las escaleras sin luz, ni ventilación natural directa siempre que se admitan por el CTE en vigor y sean de uso alternativo, cumpliendo con las siguientes condiciones:
- f. No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas resistentes al fuego.
- g. Deberán tener ventilación en cada planta por chimeneas u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.
- h. Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.
- i. La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,25 m.
- j. La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados.

3. Será obligatorio la instalación de al menos un aparato elevador de acuerdo con la normativa vigente en edificios con más de PB + 2 de altura, o cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea de 10 m. o más sobre la rasante en el eje del portal.

El número de elevadores será, al menos de uno por cada 20 viviendas o fracción. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún vestíbulo. \*

**\*Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.**

#### **SECCIÓN TERCERA.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO.**

##### **Artículo 250.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

El paisaje urbano es uno de los elementos del medio ambiente urbano que necesita protección para garantizar a todos los habitantes de la ciudad una adecuada calidad de vida.

##### **Artículo 251.- PROHIBICIONES GENÉRICAS**

1. No se permite la colocación de soportes publicitarios que, por su ubicación, forma, color, diseño o inscripciones, impidan la visibilidad del conductor o del peatón, se puedan confundir con las señales de tráfico o

perjudiquen la seguridad vial. Tampoco se admiten las instalaciones publicitarias que produzcan deslumbramiento, fatiga o molestias a los sentidos. En las zonas de servidumbre y afectación de carreteras, se aplicarán las limitaciones que establezca la legislación vigente.

2. No se permite la instalación de soportes publicitarios que afecten a las luces, las vistas o el acceso en las dependencias de los edificios.
3. No se admite la publicidad en aquellos lugares que dificulten o impidan la contemplación de espacios públicos, edificios, elementos o conjuntos monumentales, fincas ajardinadas, perspectivas urbanas o paisajísticas de carácter monumental, típico o tradicional, siempre y cuando hayan sido inventariadas o catalogadas por un organismo oficial.
4. No se admite publicidad sobre los templos, los cementerios, las estatuas, los monumentos, las fuentes, los equipamientos, los servicios públicos, las zonas naturales y los espacios verdes.
5. Se prohíben todas las actividades publicitarias en los parques forestales (públicos o privados) y en las fincas con masas arbóreas, ya sean de titularidad pública o privada.
6. No se admiten los soportes publicitarios suspendidos sobre la calzada o el espacio público, o anclados sobre la vía pública o sus elementos.
7. No se permite la colocación de soportes publicitarios que por su capacidad luminosa produzcan un aumento de la contaminación en este ámbito.
8. En general, se prohíbe la colocación de carteles, adhesivos, pictogramas o similares sobre cualquier elemento del paisaje urbano que no esté expresamente previsto para esta finalidad. También está prohibida la aplicación de grafitos o pintadas sobre cualquier elemento del paisaje urbano si no se dispone de autorización expresa.

#### **Artículo 252.- INSTALACIONES FIJAS EN LA VÍA PÚBLICA**

1. Las instalaciones especiales que contengan aparatos de relojería horaria, señalización climatológica, teléfono público, papeleras, etc., tienen que estar siempre en perfecto estado de conservación y funcionamiento.
2. Las construcciones fijas autorizadas por el Ayuntamiento en la vía pública-quiосos de diarios, de revistas y de flores, cabinas de la Organización Nacional de Ciegos Españoles, cabinas de teléfono, buzones de correos, construcciones para servicios públicos, surtidores de combustible para vehículos de motor, construcciones anexas a los mercados y otras que se puedan autorizar se someten al régimen siguiente:
  - a) Ni las construcciones ni ninguno de los elementos que las integran pueden ser utilizados como soporte de la exhibición de mensajes publicitarios de ninguna clase, excepto los mensajes

de identificación en relación con los servicios prestados, que sólo puede firmar la empresa titular del uso.

- b) Los titulares de las construcciones fijas mencionadas las mantendrán, en todo momento, libres de pintadas y carteles, y en el estado adecuado de conservación, tal y como fueron autorizadas. A tal efecto, los titulares tendrán que depositar en el Ayuntamiento el contrato de mantenimiento de las instalaciones durante el plazo de permanencia previsto de estas construcciones.

**Artículo 253.- CONDICIONES GENERALES**

1. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.
2. En todo caso, sólo se aceptarán soluciones armónicas y homogéneas derivadas de un proyecto de intervención global.
3. Los propietarios de las construcciones tienen que mantenerlas en condiciones de conservación, limpieza, seguridad, salubridad y ornamento público.
4. Criterios generales de intervención Preferentemente se utilizarán técnicas tradicionales que respeten las cualidades de textura y colores originales de los elementos compositivos y constructivos.

**Artículo 254.- VALLADO DE LAS OBRAS.**

Al efecto de esta Ordenanza, constituyen valla de obra los elementos no permanentes destinados a la protección de las obras para evitar la accesibilidad y los accidentes.

Será de aplicación los artículos 53 al 66 de la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía en los espacios afectados por ella.

**Artículo 255.- OBLIGACIÓN DEL PROPIETARIO Y DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA**

1. El propietario de las vallas y los andamios de obra y la empresa constructora que los utilice tienen que mantenerlas en buen estado de decoro y seguridad.
2. Se aplicarán con carácter supletorio las condiciones técnicas, de mantenimiento, seguridad y accesibilidad de acuerdo con las disposiciones del manual de calidad de las obras del Ayuntamiento.

**Artículo 256.- CONDICIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VALLAS Y LA COLOCACIÓN DE ANDAMIOS**

Se permite la construcción de vallas y la colocación de andamios en las condiciones que se relacionan seguidamente:

1. Los cierres de obra:
  - a. Los cierres de obra tienen que ser homogéneos en toda su extensión, con una altura mínima de 2,00 m. y hasta una altura máxima de 2,50 m. En calles en pendiente se aceptarán escalonados de hasta 3 m como altura máxima.
  - b. El cerramiento deberá situarse, preferentemente en la alineación oficial. Al producirse la apertura de unas nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlos en el plazo de 2 meses a partir de la terminación de las obras de colocación de bordillos y pavimentación.
  - c. En caso de no poder situarse en la alineación oficial, estarán situadas a una distancia máxima de 2 m. de la alineación de la calle y guardando como mínimo 0,60 m del bordillo para permitir el paso de peatones.
  - d. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda señalizada que advierta el peligro. Esta señalización será mediante luces con suficiente intensidad y color rojo en cada extremo o ángulo de su trazado.
  - e. Los elementos prefabricados del cierre de obra, incluidos las puertas y los soportes, serán tratados preferentemente con un único color.
  - f. Los cierres de obra de fábrica tendrán un acabado resquebrajado y pintado; se recomienda para todos sus elementos los colores tierra de la gama de los ocres.
  - g. Los cierres de obra, prefabricados, contarán con un tratamiento antigrafitos y anticarteles que consistirá en una red metálica opaca electrosoldada en toda la superficie del plano exterior de la valla, separada del menaje.
  - h. El Ayuntamiento podrá exigir, así mismo, el cierre de otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar.
  - i. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligado el cerramiento de las mismas, situándolo igualmente en la alineación oficial y con un plazo máximo de 3 meses a partir de la fecha de concesión de licencia de derribo.
  - j. Cuando se autoricen usos provisionales en la forma establecida en los artículos 52 y 53 de la LOUA, se resolverá sobre el cierre o no de los terrenos afectados.
2. Los andamios:
  - a. Los andamios que se instalen en las obras de nueva planta o de rehabilitación integral, o en las fachadas para posibilitar su limpieza o rehabilitación tienen que ser protegidos por redes fijadas adecuadamente, en perfecto estado de decoro, que cumplan la normativa sobre seguridad.

- b. Los andamios de obra sobre espacios de uso público dispondrán de la preceptiva protección en toda su superficie de proyección en planta hasta el plano de fachada, para evitar el desplome de materiales en la vía pública. Esta bandeja de protección dispondrá de los sistemas de desagüe por canalización o almacenaje de residuos.
- c. Los espacios ocupados por los andamios o sus elementos de soporte tendrán que respetar la normativa vigente en materia de accesibilidad y barreras arquitectónicas.

**Artículo 257.- MANTENIMIENTO DE LA COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA**

1. Los propietarios tienen que velar por el mantenimiento de la composición arquitectónica de la fachada. Las barandillas, persianas y toldos de una misma unidad constructiva, ya sea en fachada interior o exterior, tienen que mantener la homogeneidad prevista en el proyecto constructivo o acordada por la propiedad o comunidad de propietarios. La exigencia de homogeneidad afecta tanto al cromatismo como al material, las texturas y la morfología de los elementos.
2. Queda prohibida la alteración de esta composición arquitectónica, excepto en el caso de actuaciones destinadas a restituir el orden arquitectónico alterado.
3. No se pueden colocar instalaciones o conducciones sobre las fachadas, excepto las expresamente autorizadas instalaciones básicas de servicio, telefonía, electricidad y gas-, y con las condiciones y en los ámbitos permitidos.

Las fachadas de los edificios catalogados no serán, en ningún caso, objeto de instalaciones y conducciones adosadas.

Las compañías de suministro son responsables del mantenimiento, seguridad y decoro de estas instalaciones, y tienen la obligación de impedir en todo momento las provisionalidades, desórdenes, abandonos, como también su visibilidad ostensible.

La colocación de estas instalaciones será objeto de un estudio edificio por edificio a efectos de minimizar el impacto visual, por lo que se aprovechará en todo momento la morfología propia del edificio.

Los proyectos de los edificios de nueva planta o rehabilitación integral tendrán que prever reservas de espacios ocultos para la canalización y distribución de todo tipo de conducciones de servicios.

4. La colocación de conductos, aparatos y otros elementos de las instalaciones, individuales o comunitarias, sobre las fachadas de los edificios, como, por ejemplo, instalaciones de aire acondicionado, chimeneas de extracción de humos, cableados, etc., estará condicionada a la presentación de un proyecto de integración global en la composición arquitectónica del edificio que tendrá que ser aceptada por servicios técnicos municipales mediante la correspondiente licencia.

**Artículo 258.- DEBER Y EXIGENCIA DEL DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS**

Los propietarios de cualquier edificación deberán conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como las medianerías, deberán conservarse en las condiciones de higiene y ornato; procediendo a su revoco, pintura o blanqueado que disponga el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

El procedimiento para exigir el deber de conservación de las fachadas exteriores interiores y cubiertas se puede iniciar de oficio o a instancia de cualquier persona que tenga conocimiento de su incumplimiento.

**Artículo 259.- ILUMINACIÓN DE FACHADAS**

1. A los efectos de esta Ordenanza, se entiende por iluminación la acción de destacar luminosamente la fachada de un edificio, ya sea en su totalidad, ya sea de manera fraccionada o parcial.
2. No se aceptará la iluminación en planta baja con ningún elemento de iluminación que no forme parte de los rótulos indicadores que se puedan disponer según las determinaciones de esta normativa.

**Artículo 260.- INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO Y DE CAPTADORES DE ENERGÍA SOLAR**

1. En los proyectos de construcción de edificios de nueva planta y de rehabilitación integral se preverá la preinstalación de aire acondicionado y de captadores de energía solar, individuales o colectivos, definiendo la ubicación y la dimensión de los conductos de reparto, de las entradas y salidas de aire y de la maquinaria, y en general de todos los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación según el volumen del local o edificio.

Estas instalaciones tendrán que situarse en cubiertas plana, sin que sean perceptibles desde la vía pública, ya sea por antepecho de tejas o paramento vertical, y en las condiciones establecidas en esta Ordenanza. Alternativamente se aceptarán otros emplazamientos que disminuyan el impacto visual y mejoren la integración al edificio, como son en cubiertas inclinadas en el casco urbano.

2. El proyecto de instalación, o de preinstalación en su caso, del aire acondicionado de un local en planta baja tendrá que atenerse a los siguientes criterios de repercusión en fachada:

- a) La solución debe ser la misma para todos los huecos arquitectónicos de un mismo edificio.
- b) El aparato de salida al exterior de la instalación se integrará en la carpintería, sin sobresalir de su plano vertical, y se adaptará en su diseño, material y color mediante rejillas y similares. En ningún caso será autorizable adosarlos a la fachada.
- c) Las rejillas de ventilación tendrán que cumplir, en cuanto a la ubicación, situación y ocupación, las mismas condiciones previstas

para los rótulos informativos dentro de los huecos arquitectónicos en planta baja. En todo caso, el conjunto ventilación-rótulo no podrá sobrepasar la ocupación prevista en esta Ordenanza para el uso informativo en huecos arquitectónicos en planta baja.

- d) La colocación de estos elementos en locales catalogados o situados en edificios catalogados (cualquier nivel de protección) será objeto de una atención especial en su integración compositiva, y se podrá denegar la colocación en la fachada cuando las características del cierre original no lo admitan.

**Artículo 261.- INSTALACIÓN DE ALARMAS**

1. Se permite la instalación de las alarmas integradas en la carpintería o en las jambas interiores de los huecos arquitectónicos; en todo caso, nunca sobre la fachada.
2. Las condiciones de forma y color de los aparatos tendrán que respetar la composición cromática del edificio y no podrán llevar impresa ninguna marca o indicativo comercial

**Artículo 262.- INSTALACIÓN DE ANTENAS**

La instalación de todo tipo de antenas y sus elementos auxiliares de conexión al exterior tienen que someterse a esta Normativa. Se incluyen tanto las antenas de recepción como de emisión de ondas electromagnéticas de radiodifusión, televisión, telecomunicaciones, telemando, etc., en cualquiera de sus formas posibles: de filamento, de pilar o torre, parabólicas, por elementos o cualquier otra que la tecnología actual o futura haga posible.

**Artículo 263.- PUBLICIDAD EN PROMOCIONES INMOBILIARIAS**

La publicidad de promoción inmobiliaria situada sobre edificios de obra nueva o rehabilitación total en curso de venta se podrá hacer con un único cartel de una dimensión máxima de 12 m<sup>2</sup>.

El cartel podrá colocarse a partir de la obtención de la licencia de obra, en curso de venta de la promoción, con la limitación máxima de un año a partir del certificado final de obra, salvo que se acredite inequívocamente que no ha terminado la promoción.

**Artículo 264.- TERRAZAS Y VELADORES**

1. Tienen la consideración de terrazas los espacios del dominio público, debidamente señalizados, donde se ubican mesas, sillas y sombrillas para uso público. Son veladores las terrazas que cuentan con protecciones en la cubierta.
2. Se admiten las instalaciones de veladores y terrazas que, cumpliendo la normativa sobre ocupación de la vía pública, barreras arquitectónicas y accesibilidades, se ajusten a las condiciones siguientes:
  - a) Las cubiertas de los veladores tienen que ser de materiales textiles o similares, soportados por elementos ligeros, totalmente desmontables.

- b) No se aceptarán, en ningún caso, paramentos laterales, excepto la colocación de elementos vegetales.
  - c) Los veladores se pueden instalar en espacios públicos siempre y cuando su anchura sea igual o superior a 4 m.
  - d) Las mesas, las sillas y otros elementos auxiliares de las terrazas o los veladores que se instalen o que se vean desde la vía pública tienen que armonizar entre sí y con el entorno en el cromatismo, los materiales, el diseño y la iluminación.
3. Es obligatoria la señalización del perímetro de la terraza y los veladores en los términos establecidos en la correspondiente licencia demanial. Es preciso hacer la señalización del perímetro de las terrazas y de los veladores sobre la acera o espacio público con una línea de 5 cm de anchura como máximo, de pintura deletable de color blanco o de otro color que se integre mejor en el paisaje.

**Artículo 265.- ACTIVIDADES DE IDENTIFICACIÓN DE TERRAZAS Y VELADORES**

El único mensaje de la identificación permitido es la razón social del establecimiento, concesionario o nombre comercial autorizado. No se admite la incorporación de marcas ni códigos de productos ni ningún otro tipo de publicidad. La identificación debe ser impresa, esgrafiada o pintada directamente sobre el material que constituye la sombrilla o el mismo mobiliario.

**Artículo 266.- ACTIVIDADES DE PUBLICIDAD DE TERRAZAS Y VELADORES**

No se permite la publicidad en terrazas y veladores.

**Artículo 267.- RÓTULOS IDENTIFICADORES**

Se permite la instalación de rótulos identificadores en la planta baja de las fachadas en las condiciones siguientes:

1. Rótulos identificadores dentro de los huecos arquitectónicos
  - a) La parte ocupada por el rótulo no tiene que exceder el 30% de la superficie del hueco.
  - b) La forma del rótulo debe seguir el lenguaje morfológico del hueco arquitectónico, en especial cuando este hueco presente una imposta o similar.
  - c) No tienen que quedar restringidos, disminuidos ni perjudicados, la iluminación, la ventilación, la seguridad contra incendios ni el acceso a los locales, en cuanto a medidas funcionales mínimas requeridas.
  - d) El rótulo debe colocarse detrás de los elementos arquitectónicos o decorativos que enmarquen y definan el hueco arquitectónico y de los elementos estructurales singulares que éste contenga, con el fin de no ocultarlos, y adosado al plano original de la carpintería de la planta baja.
  - e) En el caso de que estos elementos no existan, el rótulo debe colocarse un mínimo de 25 cm por detrás del plano de la fachada. Cuando la carpintería original esté a una distancia inferior a 25 cm del plano de la

- fachada, se admitirá un rótulo laminar adosado a la carpintería, que siempre tendrá que estar por detrás del plano de fachada.
- f) El diseño del rótulo tendrá que incorporar el sistema de iluminación más adecuado a sus características, teniendo en cuenta que el rótulo y su luz artificial se consideran en esta normativa un solo elemento de diseño integrado y nunca dos elementos independientes.
- g) En vestíbulos de acceso común al edificio, sólo se admitirán placas de identificación en las jambas interiores del hueco arquitectónico. Las placas de identificación serán de un único material, metal o vidrio. No se aceptan repeticiones de mensajes. Igualmente se admitirán placas de identificación en las jambas interiores de los huecos arquitectónicos de los locales comerciales en planta baja, a efectos de reflejar los horarios de atención al público de los establecimientos.
2. Rótulos identificadores sobre fachada, en espacios expresamente destinados a este fin:
- a) Se admite un único rótulo, que no puede coexistir con otro rótulo en el mismo local.
- b) El rótulo, que no puede exceder los 12 cm de espesor, tiene que estar formado por letras, signos o líneas, recortados y anclados uno a uno y sin fondos.
3. Rótulos identificadores sobre el plano de fachada
- c) En situaciones de zona general o de restricción sólo se aceptará un rótulo sobre el plano de fachada cuando sea posible su colocación en las condiciones específicas descritas en los puntos a y b anteriores. Este rótulo no podrá coexistir con otros en el mismo local.
- d) En zonas de transición, podrá coexistir un rótulo en fachada en la situación especificada en los puntos 1 y 2 anteriores.
- e) El rótulo, que no puede exceder los 12 cm de espesor, estará formado por letras, signos o líneas, recortados y anclados uno a uno y sin fondos.
- f) El rótulo debe colocarse en función de las características arquitectónicas, decorativas, morfológicas y cromáticas del menaje, sin ocultar elementos decorativos.
- g) El rótulo debe ser encuadrable en un perímetro rodeando, similar a un rectángulo regular, determinado por sus proyecciones verticales y horizontales.
- h) Cuando la composición arquitectónica aconseje la colocación sobre el dintel del hueco arquitectónico, no sobrepasará las dimensiones de su amplitud y tendrá que centrarse respecto a los elementos definitorios superior e inferior. Su ocupación máxima será del 50% del espacio libre de proyección del hueco arquitectónico y el límite superior.
- i) Cuando la composición arquitectónica no permita la situación anterior, el rótulo se colocará en uno de los paramentos contiguos al hueco arquitectónico, sin sobrepasar en altura el límite del hueco -o el arranque del arco en su caso- y sin llegar a los límites de los encuadres de los huecos arquitectónicos. En cuanto a superficie, no puede exceder de 0,25 m.

En los espacios afectados por el dominio público viario cuya titularidad sea la Comunidad Autónoma, se estará a lo dispuesto en la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

**Artículo 268.- TOLDOS**

Se admite la instalación de toldos plegables de lona o tejidos similares adosados a los huecos arquitectónicos de un edificio para protegerlos del sol en aquellas edificaciones con ordenanzas particulares que no lo prohíban expresamente, en las condiciones siguientes:

- a) Los toldos se tienen que colocar dentro de los huecos arquitectónicos, y en ningún caso pueden ocultar los elementos decorativos del encuadre, aunque el edificio no esté especialmente protegido.
- b) Las barras tensoras y otros elementos de la instalación se situarán a una altura mínima sobre el nivel de la acera de 2,20 m, sin que ningún punto del toldo, flequillos o laterales, se alcen a menos de 2,00 m. El saliente o vuelo desde el plano de la fachada será inferior en 60 cm a la anchura de la acera, con un vuelo máximo de 3 m.
- c) El toldo puede exhibir el identificador del establecimiento pintado sobre la tela y en una sola posición, que ocupe un máximo de un 25% de la superficie del toldo.

**Artículo 269.- MARQUESINAS**

Se admite la instalación de marquesinas en los siguientes casos y situaciones:

1. Las marquesinas que formen parte del proyecto arquitectónico original del edificio pueden llevar, como uso natural, un solo identificador de las características siguientes:
  - a) El diseño del identificador será armónico con el de la marquesina y no ocultará los elementos estructurales o decorativos que pueda tener.
  - b) El rótulo indicador se debe situar sobre la superficie frontal de la marquesina y estará constituido por letras o signos recortados sin fondos, o bien pintados o acuñados sobre su perímetro, con una altura máxima de 40 cm.
  - c) En el caso de que el espesor o la altura de la marquesina sea inferior a los 40 cm, el rótulo descrito podrá sobrepasar su perímetro, sin superar el límite de la marquesina en planta, siempre y cuando la altura total del conjunto formado por la marquesina y el rótulo no supere los 60 cm, y que su parte inferior esté como mínimo a 2,5 m sobre el nivel de la acera o espacio público adyacente. Las letras tendrán las mismas características que las descritas en el punto anterior.
2. Se admitirán las marquesinas superpuestas a la arquitectura existente cuando el establecimiento ocupe la totalidad de la planta baja de la edificación, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La marquesina tiene que ocupar el hueco arquitectónico de la entrada del local y no puede ocultar los elementos decorativos del encuadre.
- b) Sólo se admitirá la colocación de marquesinas en estas condiciones para locales destinados a las actividades de hotel, cine y teatro.
- c) Las características dimensionales de estos elementos no interferirán el uso normal de la vía pública, y tienen que estar en relación directa con el perfil de la vía, anchura de la calle y, en su caso, los arceles.
- d) La marquesina tiene que estar diseñada como un elemento laminar, sin más espesor que lo que técnicamente requieran los materiales, que deben ser exclusivamente de vidrio transparente con estructura metálica ligera. En todo caso, será el resultado de un proyecto global de armonización de la fachada y su relación con el espacio público inmediato.
- e) Queda prohibida, salvo uso excepcional, cualquier presencia de identificación o publicitaria.

**Artículo 270.- TOLDOS EN PLANTAS PISO**

1. Se admite la instalación de toldos plegables de lona o tejido similar en los huecos arquitectónicos de las plantas piso de un edificio para protegerlos del sol en aquellas edificaciones con ordenanzas particulares que no lo prohíban expresamente.
2. Los toldos se tienen que colocar dentro de los huecos arquitectónicos y, una vez recogidos, no tienen que ocultar, en ningún caso, los elementos decorativos del encuadre. No se admiten toldos en tribunas o en cuerpos salientes cerrados.
3. Su saliente o vuelo desde el plano de la fachada será inferior en 60 cm a la anchura de la acera, con un vuelo máximo de 1,50 m.
4. El color de los toldos tiene que adecuarse con la gama cromática presente en la arquitectura del edificio sobre el que se dispongan, y en todo caso, debe ser el mismo para todos los toldos del edificio que puedan ser percibidos simultáneamente.
5. En edificios catalogados y en sus zonas de protección o conservación, la colocación de toldos quedará supeditada a la presentación de un proyecto técnico y cromático sobre la globalidad del edificio.

**Artículo 271.- ELEMENTOS TÉCNICOS DE INSTALACIÓN**

1. Se entiende por elementos técnicos de instalación los aires acondicionados, las antenas, alarmas, placas solares y otros aparatos similares, así como también sus conductos y elementos auxiliares.
2. Queda prohibida la colocación de los elementos técnicos de instalación sobre los paramentos de fachada, miradores y balconadas. En ningún caso estos elementos pueden sobresalir del cierre de los huecos arquitectónicos. Estos elementos tienen que armonizar con la solución del cierre en que se ubiquen.

3. En el caso de edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Patrimonio Histórico, la colocación de estos elementos requerirá obligatoriamente la obtención de la licencia municipal.

**Artículo 272.- RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS**

Se recomienda la sustitución de los contenedores móviles en superficie por la de contenedores enterrados de basuras. Se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para su ubicación, en la proporción que resulte de la población servida con las características técnicas que establezcan los Servicios Técnicos Municipales. Los sistemas instalados serán compatibles con el sistema de elevación del Ayuntamiento. Se dotarán de un sumidero conectado a la red de fecales.

**Artículo 273.- PUBLICIDAD EN EDIFICIOS**

Está prohibida la instalación de publicidad en la planta baja de las fachadas, salvo los rótulos que anuncien la venta o el alquiler de los locales situados en el mismo edificio en las condiciones siguientes:

- a) Se admite un único rótulo por local.
- b) La dimensión máxima del rótulo será de 1,00 m<sup>2</sup>.
- c) El rótulo se debe colocar dentro de los huecos arquitectónicos del local de que se trate.
- d) El fondo del rótulo debe ser preferentemente de color blanco.
- e) En el mensaje no puede constar más información que el logotipo de la agencia, el objeto del anuncio y el teléfono de contacto.
- f) La permanencia del rótulo no puede exceder el período de un año, a no ser que se acredite inequívocamente que no se ha producido la venta o el alquiler.

**Artículo 274.- ORDENANZAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS. LÍMITES DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Le son de aplicación las presentes ordenanzas de protección a todo el territorio del término municipal de Benahavís.

Se regula por la Normativa Específica recogida dentro del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Patrimonio Histórico.

# ***PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS***

## **TITULO XI.- NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN**

**TITULO XI.- NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.****SECCIÓN PRIMERA. RESIDENCIAL EN CASCO URBANO Y ENSANCHES DE CASCO N1, N2, N3****Artículo 275.- UNIDAD RESIDENCIAL**

La unidad residencial (vivienda) no será inferior a 100m<sup>2</sup>t

**Artículo 276.- ALTURA MÁXIMA**

La altura máxima será PB+1+ático o PB+2 donde establezca el PGOU según planos correspondientes o delimitación de subzonas de ordenanzas.

**Artículo 277.- APARCAMIENTOS**

La dotación mínima de aparcamientos será de 1 plaza por vivienda, en interior de parcela, o 1 plaza por cada 80m<sup>2</sup>t de otros usos no residenciales.

**Artículo 278.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. ORDENANZA N1**

Se entiende por casco antiguo el conjunto de edificios y elementos estructurantes del territorio que configuran el casco urbano tradicional.

Se incluye en esta ordenanza tipologías de edificaciones alineadas a vial, entre medianerías, configurando manzanas de tipos muy diferentes según el parcelario de origen y las condiciones de ocupación interna.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza será el delimitado en los planos de ordenación del casco urbano y sus ensanches.

**Artículo 279.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ORDENANZA N1.****1. Parcelación.**

Se fija una parcela mínima de 100m<sup>2</sup> y una parcela máxima de 150m<sup>2</sup>. La longitud mínima de fachada a vial será de 4m.

Se exceptúan de esta norma aquellas parcelas de Suelo Urbano de superficie inferior a 100m<sup>2</sup>, encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que estuvieran registrados con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General.

**2. Edificabilidad neta.**

No se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo.

### 3. Alineaciones

La fachada de la edificación deberá alinearse al vial, no permitiéndose ningún tipo de saliente ni retranqueo de cuerpos de edificación, salvo donde se determine en las fichas de planeamiento específicas de actuaciones en casco urbano.

En los espacios afectados por el dominio público viario cuya titularidad sea la Comunidad Autónoma, se estará a lo dispuesto en la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

### 4. Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

- a) En planta de viviendas el fondo máximo será de 16m. No obstante, podrá aumentarse hasta conseguir que pueda obtenerse una superficie construida de 120m<sup>2</sup> con un máximo de 20m.
- b) En planta baja, en caso de dedicarse a un uso distinto del de la vivienda, la profundidad máxima será de 20m.

El fondo edificable, sólo podrá ser medido desde la alineación de calle a la que el solar de frente, o a dos calles en caso de solar de esquina.

## **Artículo 280.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ORDENANZA N1.**

En los suelos sujetos según el PGOU a ordenanza N1 que se incluyan en el ámbito de la ordenanza de "Edificios Protegidos" de estas normas, deberán respetarse las limitaciones de esta ordenanza sobre la correspondiente N1,

### 1. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima de la edificación será de PB+1+ático, siendo el ático no abuhardillado, sino retranqueado respecto a fachada una distancia mínima de 5m y con una ocupación máxima en planta no superior al 50% de lo ocupado por la edificación en la planta inferior.

Para edificaciones que den a calles opuestas o en esquina, la altura reguladora será la descrita en el apartado anterior desde la rasante de la acera en cada calle, debiendo establecerse retranqueos de la edificación para acomodar los encuentros de las diferentes alturas según lo especificado en las Ordenanzas Generales de Edificación de este PGOU.

La correspondencia de altura máxima en metros respecto al número de plantas será la indicada en el cuadro de altura de la edificación recogido en las ordenanzas generales de edificación.

Por encima de la altura máxima, las únicas construcciones permitidas serán las cajas de escaleras, depósitos y chimeneas.

Estas construcciones deberán sobresalir no más que una planta normal y deberán estar por debajo de un plano de 45º de inclinación a partir de la intersección de la fachada con la cara superior del forjado de la última planta.

## 2. Altura libre de la planta baja.

La altura máxima de planta baja será de 3,50m libres desde la cota de la acera hasta la cara inferior del forjado de la planta primera. Esta altura, estará medida en el punto medio de la fachada.

## 3. Vuelos y salientes en fachada.

- Los únicos vuelos y elementos salientes permitidos serán balcones y cornisas, que deberán cumplir lo establecido en las condiciones generales de edificación de estas normas. Además, tendrán una longitud máxima de 2 metros y el canto de losa de 0,15 metros.
- Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera 0,40m, respetando el arbolado si lo hubiese y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a 2m.
- Los anuncios, muestras, etc. Que se instalen en fachada, deben quedar enmarcados dentro de los huecos de planta baja, sin sobresalir del plano de fachada. Éstos no podrán sobrepasar la altura de 3,50m y su altura máxima será menor de 0,80m

## 4. Composición de huecos de fachadas y materiales.

- Los huecos deberán tener su mayor dimensión en sentido vertical, llegarán hasta el suelo de la planta y su anchura será de 1,20m.
- La suma de las superficies macizas entre huecos será mayor que la suma de las superficies de huecos.
- Los antepechos en balcones serán de barrotes metálicos verticales y no podrán llevar elementos de obra.
- Los materiales en fachada serán los tradicionalmente usados, y a este efecto se dan las siguientes condiciones:
  - a) Las fachadas serán de color blanco o con los colores tradicionales de la cal; los acabados serán lisos, prohibiéndose expresamente los enfoscados a la tirolesa o acabados en granulados gruesos.
  - b) Se prohíben los zócalos en fachada, con cambio de materia respecto al resto de la fachada.
  - c) Los herrajes de balcones y ventanas serán sencillos, tal y como se describe anteriormente en este mismo apartado.
  - d) Como material de carpintería en plantas altas se usará exclusivamente la madera en los tonos tradicionales.

## 5. Cubiertas.

- Las cubiertas podrán ser de teja árabe o terrazo. Las cubiertas de teja deberán tratarse en las pendientes usuales en el casco, no sobrepasándose la pendiente del 70%.
- En las cubiertas en terraza, el antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada, y tendrá como máximo 1m de altura.

**Artículo 281.- CONDICIONES DE USO ORDENANZA N1.**

Sólo se admiten los siguientes usos:

1. Característico: residencial
2. Complementario / Compatible: Aparcamientos, oficinas, comercial hotelero, hostelero (excepto salas de fiestas discotecas y similares), alojamiento comunitario, recreativo, asistencial, educativo, cultural, religioso, de zonas verdes, comercial.

**Artículo 282.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN ORDENANZA N2.**

Se entiende por ensanche y expansión del casco el conjunto de edificaciones formadas por viviendas agrupadas o bloques desarrolladas sobre las laderas y que configuran el área o áreas de crecimiento adosadas o próximas al núcleo urbano tradicional.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza será el delimitado en los planos de ordenación del casco urbano.

**Artículo 283.- DEFINICIÓN Y SUBZONAS ORDENANZA N2.**

Se establecen dos subzonas diferenciadas según el espacio urbano donde se ubiquen:

- Ordenanza N 2.1- Ensanche en espacios sensiblemente planos.
- Ordenanza N 2.2- Ensanche en ladera

**Artículo 284.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ORDENANZA N2.1.****1. Parcelación.**

Se fija una parcela mínima de 100m<sup>2</sup>  
La longitud mínima de fachada a vial será de 6m.

**2. Edificabilidad neta.**

No se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo.

**3. Alineaciones**

La fachada de la edificación deberá alinearse al vial, no permitiéndose ningún tipo de saliente ni retranqueo de cuerpos de edificación.

**4. Profundidad máxima edificable.**

- a) En planta de viviendas el fondo máximo será de 16m.

- b) En planta baja, en caso de dedicarse a un uso distinto del de la vivienda, la profundidad máxima será de 20m.

El fondo edificable, sólo podrá ser medido desde la alineación de calle a la que el solar de frente, o a dos calles en caso de solar de esquina.

**Artículo 285.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ORDENANZA N2.1.**

1. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima de la edificación será de PB+2

2. Vuelos y salientes en fachada.

- Los únicos vuelos y elementos salientes permitidos serán balcones, cornisas, aleros, viseras, y marquesinas que deberán cumplir lo establecido en las condiciones generales de edificación de estas normas.
- Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera 0,40m, respetando el arbolado si lo hubiese y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a 2m.
- Los anuncios, muestras, etc. Que se instalen en fachada, deben quedar enmarcados dentro de los huecos de planta baja, sin sobresalir del plano de fachada. Éstos no podrán sobrepasar la altura de 3,50m y su altura máxima será menor de 0,80m

3. Composición de huecos de fachadas y materiales.

- Los antepechos en balcones serán de barrotes metálicos verticales y no podrán llevar elementos de obra.
- Los materiales en fachada serán los tradicionalmente usados, y a este efecto se dan las siguientes condiciones:
  - a) Las fachadas serán de color blanco o con los colores tradicionales de la cal; los acabados serán lisos, prohibiéndose expresamente los enfoscados a la tirolesa o acabados en granulados gruesos.
  - b) Se prohíben los zócalos en fachada, con cambio de materia respecto al resto de la fachada.
  - c) Los herrajes de balcones y ventanas serán sencillos, tal y como se describe anteriormente en este mismo apartado.
  - d) Como material de carpintería en plantas altas se usará exclusivamente la madera en los tonos tradicionales.

6. Cubiertas.

- Las cubiertas podrán ser de teja árabe o terrazo.

- En las cubiertas en terraza, el antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada, y tendrá como máximo 1m de altura.

**Artículo 286.- CONDICIONES DE USO ORDENANZA N2.1.**

Sólo se admiten los siguientes usos:

1. Característico: residencial
2. Complementario / Compatible: Aparcamientos, oficinas, comercial hotelero, hostelero (excepto salas de fiestas discotecas y similares), alojamiento comunitario, recreativo, asistencial, educativo, cultural, religioso, de zonas verdes, comercial.

**Artículo 287.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ORDENANZA N2.2.****1. Parcelación.**

La parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup> de suelo neto por parcela.

La proporción del ancho de fachada respecto al fondo de la huella edificable será como mínimo de 3 a 1.

**2. Edificabilidad neta.**

Será la resultante de la aplicación de los parámetros de altura, profundidad edificable y ocupación de la edificación

**3. Alineaciones.**

La fachada de la edificación deberá alinearse al vial. En cualquier caso, los desmontes producidos entre la edificación (espacio privado) y el espacio público o colectivo del vial, no serán superiores a 15m.

**4. Ocupación.**

La ocupación en planta de la edificación no superará una profundidad de 9m, medidos desde la alineación o fachada de la edificación que se proyecte y siempre en el ámbito del desmonte máximo permitido.

**Artículo 288.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ORDENANZA N2.2.****1. Altura máxima y número de plantas.**

La altura máxima de la edificación será de PB+1+ático, siendo el ático no abuhardillado, sino retranqueado respecto a fachada de la edificación una distancia mínima de 3,50m.

Excepcionalmente se admitirá una altura máxima de edificación de PB+2 en las áreas zonificadas con esta ordenanza cuya pendiente del terreno natural no supere el 35%.

Habrà de tenerse en cuenta los criterios de medición de altura de las ordenanzas generales, así como las determinaciones sobre edificaciones en ladera.

#### 2. Vuelos y salientes en fachada.

- Los únicos vuelos y elementos salientes permitidos serán balcones, cornisas, aleros, viseras, y marquesinas que deberán cumplir lo establecido en las condiciones generales de edificación de estas normas.
- Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera 0,40m, respetando el arbolado si lo hubiese y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a 2m.
- Los anuncios, muestras, etc. Que se instalen en fachada, deben quedar enmarcados dentro de los huecos de planta baja, sin sobresalir del plano de fachada. Éstos no podrán sobrepasar la altura de 3,50m y su altura máxima será menor de 0,80m

#### 3. Composición de huecos de fachadas y materiales.

- La composición de la fachada será libre.
- El color predominante de la edificación será el blanco o los colores tradicionales de la cal.
- Se prohíbe el uso de balaustradas y azulejos.

#### 4. Cubiertas.

- Las cubiertas serán planas, transitables o no.
- En las cubiertas en terraza, el antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada, y tendrá como máximo 1m de altura.

### **Artículo 289.- CONDICIONES DE USO ORDENANZA N2.2.**

Sólo se admiten los siguientes usos:

1. Característico: residencial
2. Complementario / Compatible: Aparcamientos, oficinas, comercial hotelero, hostelero (excepto salas de fiestas discotecas y similares), alojamiento comunitario, recreativo, asistencial, educativo, cultural, religioso, de zonas verdes, comercial.

**Artículo 290.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN ORDENANZA N3.**

Se entiende por ensanche y expansión del casco tipo N3, el conjunto de edificaciones formadas por viviendas unifamiliares que configuran áreas de crecimiento próximas al núcleo urbano tradicional.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza será el delimitado en los planos de ordenación del casco urbano.

**Artículo 291.- DEFINICIÓN DE SUBZONAS ORDENANZA N3.**

Se establecen dos subzonas diferenciadas según el espacio urbano donde se ubiquen:

Ordenanza N 3.1- Unifamiliares aisladas.

Ordenanza N 3.2- Unifamiliares adosadas.

**Artículo 292.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN ORDENANZA N3.1.****1. Parcela mínima.**

La parcela mínima de suelo neto será de 500 m<sup>2</sup>

NOTA: serán admisibles las parcelas que existieren dentro del Suelo urbano delimitado, edificadas o vacantes, con anterioridad a la aprobación de este Plan General, cuya superficie fuere inferior a la mínima. No obstante, les será de aplicación el resto de los parámetros de esta ordenanza.

**2. Ocupación Máxima.**

El porcentaje de ocupación máxima en planta será del 35%.

**3. Edificabilidad neta.**

La edificabilidad sobre la superficie neta de la parcela será de 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

**4. Disposición de la superficie edificable.**

a. La superficie total de techo edificable se dispondrá con carácter general, en una única edificación principal por parcela.

b. No obstante sobre parcelas superiores a 4.000 m<sup>2</sup> podrán desarrollarse conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas, tramitadas mediante estudio de detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase al resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza N 3.1 y se cumplan las condiciones de ocupación, altura y edificabilidad de estas ordenanzas.

c. Será obligatorio construir 2 aparcamientos por vivienda en el interior de la parcela de la edificación.

**Artículo 293.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ORDENANZA N3.1.****1. Separación a linderos públicos y privados.**

Las separaciones de la edificación, tanto linderos públicos como privados será de 3 metros como mínimo. Únicamente en los casos en que la pendiente media del terreno sea superior al 50 % o que la cota del terreno a 5 metros de la alineación de calle fuese igual o superior a 4 metros de la rasante de dicha calle en un 75% como mínimo del frente de parcela a vial, podrá edificarse el garaje en la alineación al vial, cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza, así como lo dispuesto en la Normativa de edificación en ladera.

Asimismo, podrán adosarse a linderos privados con el permiso notarial del colindante y podrán edificarse viviendas pareadas siempre que la parcela tenga una superficie superior al doble de la parcela mínima, pero en ningún caso se permitirá la transformación de las edificaciones en viviendas adosadas.

**2. Altura máxima y número de plantas.**

Para todas las subzonas la altura máxima permitida será de PB + 1 con un total de 7 metros medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidos en las ordenanzas de carácter general.

Queda expresamente prohibido en terrenos con fuertes pendientes la ejecución de pilares que creen semisótanos o espacios sin uso por debajo de la planta baja pues en cualquier caso contarán como una planta y habrán de tratarse como fachadas, salvo lo especificado en la ordenanza de terrenos en ladera.

Por encima de la altura reguladora máxima se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas cuyas cumbreras no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,45 m. contados a partir de la cota alta de medición de alturas. El espacio resultante no será habitable y en él solo podrán ubicarse depósitos de agua y demás instalaciones de la vivienda.

No obstante, dentro de la altura máxima de cumbrera de 9,75 m. podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vividero de cubierta inclinada, y cuyo techo edificable contará a partir de 2,00 m. de altura libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,45 m, y no ocupará más superficie que la de escalera y ancho de la meseta.

Se permite el remate con pérgolas o elementos similares siempre que sean livianos y con incapacidad portante para sostener un forjado.

**3. Altura libre de plantas.**

Para todas las subzonas la altura libre de cualquier planta no será inferior a 2.50 m.

**4. Ordenanza de Valla.**

A. Solar sin edificar. Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m. de altura.

B. Parcelas edificadas:

A. b.1 Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1.00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 m. de dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

B. b.2 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 m. en toda la separación a lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2.10 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

C. 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 294.- CONDICIONES DE USO ORDENANZA N3.1.**

Solo se admiten los usos siguientes:

1. Uso característico: unifamiliar aislada.
2. Usos complementarios y compatibles: serán los definidos como uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamiento, despachos profesionales anexos a las viviendas comercial, hostelería (salvo salas de fiesta, discotecas y similares, se admite la actividad de pub y bar con música, excepto en viviendas de esta tipología que se encuentran pareadas), recreativo, sanitario, educativo, cultural, religioso, zonas verdes, deportivo y camping. Además, se admiten los usos Hotelero, Alojamiento Comunitario y de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de industria cerámica, Taller de tapicería, Industria de pan (Horno), Imprenta (no librería) y Fabricación de helados.

**Artículo 295.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ORDENANZA N3.2.**1. Parcela mínima.

La parcela mínima de suelo neto será de 150 m<sup>2</sup>

2. Fachada mínima admisible

La fachada mínima admisible será de 5,5m.

3. Ocupación Máxima.

El porcentaje de ocupación máxima en planta será del 60%.

4. Edificabilidad neta.

La edificabilidad sobre la superficie neta de la parcela será de 0,75 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

**Artículo 296.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ORDENANZA N3.2.**1. Ordenanza de valla.

a. Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m. de altura.

## b. Parcelas edificadas:

A. Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 m. sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. 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 m. 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 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes 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.

La alineación de la fachada que de frente al vial o viales de la parcela estará separada de la alineación de la calle o calles 3m.

Esta misma separación se dará en las lindes de cualquier terreno de uso público tales como zonas verdes, deportivas, peatonales, etc.

A la superficie de la parcela resultante de estos retranqueos se le dará necesariamente tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en ese espacio.

En terrenos con pendientes superiores al 50% se atenderán a la norma de edificación en ladera.

### 3. 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 de medición de alturas establecidos en las ordenanzas de carácter general.

Por encima de la altura reguladora máxima se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas cuyas cumbres no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,45 m. contados a partir de la cota alta de medición de alturas. El espacio resultante no será habitable y en él solo podrán ubicarse depósitos de agua y además instalaciones de la vivienda.

No obstante, dentro de una altura máxima de cumbrera de 9,75 m. podrá disponerse además de las plantas permitidas un ático vividero de cubierta inclinada, y cuyo techo edificable contará a partir de 2.00 m. libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,45 m. y no ocupará más superficie que la de la escalera y el ancho de la meseta.

En terrenos con pendientes superior al 50% será de aplicación la disposición normativa de edificación en ladera.

Se permite el remate con pérgolas o elementos similares siempre que sean livianas y con incapacidad portante para sostener un forjado.

### 4. Separación a linderos privados.

Siempre que la parcela linde lateralmente con otros terrenos con una calificación que exija separación a linderos deberán separarse un mínimo de 3 metros de dicha linde. En cualquier otro caso será obligatorio formar medianería con dichos terrenos.

En lo que respecta al fondo de la parcela, la línea de fachada se separará del lindero 3m.

**Artículo 297.- EDIFICACIÓN CONJUNTA DE PARCELAS ORDENANZA N3.2.**

En parcelas de más de 1.000 m<sup>2</sup> o conjuntos superiores a 5 viviendas se regirán por las siguientes condiciones:

1. El número de viviendas nunca excederá del resultado de aplicar las condiciones de parcela mínima de la ordenanza n 3.2.
2. Los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máxima no se aplican sobre la parcela neta de cada una de las viviendas que integran el conjunto sino sobre la totalidad del suelo edificado objeto de construcción.
3. No se fija la profundidad máxima edificable.
4. No se permitirán agrupaciones en hileras de más de 50 mts. lineales.
5. Los diferentes conjuntos se separan entre sí un mínimo de 6 metros.
6. No se permitirá que existan en los conjuntos más de una entrada y otra salida para los aparcamientos necesarios (1 por vivienda), quedando prohibida la partición del acerado en cada ancho de adosada.

**Artículo 298.- CONDICIONES DE USO ORDENANZA N3.2.**

Solo se admiten los usos siguientes:

1. Uso característico: unifamiliar aislada y adosada.
2. Usos complementarios y compatibles: serán los definidos como uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamiento, despachos profesionales anexos a las viviendas comercial, hostelería (salvo salas de fiesta, discotecas y similares), recreativo, sanitario, educativo, cultural, religioso, zonas verdes y deportivo. Además, se admiten los usos Hostelero, Alojamiento Comunitario y de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de, Taller de industria cerámica, Taller de tapicería, Industria de pan (Horno), Imprenta (no librería) y Fabricación de helados.

**SECCIÓN SEGUNDA. RESIDENCIAL EN ÁREAS EXTERIORES AL CASCO Y ENSANCHES DE CASCO****Artículo 299.- DEFINICIÓN UAS.**

Comprende fundamentalmente las áreas ocupadas por urbanizaciones y otras actuaciones donde la edificación como su nombre indica es unifamiliar cuyo espacio libre ajardinado constituye, elemento determinado de su morfología.

**Artículo 300.- DEFINICIÓN DE SUBZONAS UAS.**

Se establecen cinco subzonas UAS-0, UAS-1, UAS-2, UAS-3, UAS-4 y UAS-5 en función fundamentalmente de la parcela mínima e intensidad de ocupación.

**Artículo 301.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN UAS.**1. Parcela mínima.

<u>Sub-zona</u>	<u>Parcelas mínimas (m<sup>2</sup>)</u>
UAS - 0	500
UAS - 1	500
UAS - 2	800
UAS - 3	1000
UAS - 4	1500
UAS - 5	3000

NOTA: Exclusivamente en la subzona UAS-1, serán admisibles las parcelas que existieren dentro del Suelo urbano delimitado, edificadas o vacantes, con anterioridad a la aprobación de este Plan General, cuya superficie fuere inferior a la mínima. No obstante, les será de aplicación el resto de los parámetros de esta ordenanza.

2. Ocupación Máxima.

El porcentaje de ocupación máxima será para cada una de las subzonas:

<u>Sub-zona</u>	<u>Ocupación (%)</u>
UAS - 0	45
UAS - 1	35
UAS - 2	30
UAS - 3	30
UAS - 4	30
UAS - 5	30

**3. Edificabilidad neta.**

La edificabilidad, sobre la superficie neta de la parcela será:

<u>Sub-zona</u>	<u>Edificabilidad (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</u>
UAS - 0	0.40
UAS - 1	0,35
UAS - 2	0,30
UAS - 3	0,30
UAS - 4	0,30
UAS - 5	0,30

**4. Disposición de la superficie edificable.**

1. La superficie total de techo edificable se dispondrá con carácter general, en una única edificación principal por parcela.
2. Será obligatorio construir 2 aparcamientos por vivienda en el interior de la parcela de la edificación.

**Artículo 302.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN UAS.****1. Separación a linderos públicos y privados.**

Las separaciones de la edificación, tanto linderos públicos como privados será de 3 metros como mínimo. Únicamente en los casos en que la pendiente media del terreno sea superior al 50 % o que la cota del terreno a 5 metros de la alineación de calle fuese igual o superior a 4 metros de la rasante de dicha calle en un 75% como mínimo del frente de parcela a vial, podrá edificarse el garaje en la alineación al vial, cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza, así como lo dispuesto en la Normativa de edificación en ladera.

Asimismo, podrán adosarse a linderos privados con el permiso notarial del colindante y podrán edificarse viviendas pareadas siempre que la parcela tenga una superficie superior al doble de la parcela mínima, pero en ningún caso se permitirá la transformación de las edificaciones en viviendas adosadas.

**2. Altura máxima y número de plantas.**

Para todas las subzonas la altura máxima permitida será de PB + 1 con un total de 7 metros medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidos en las ordenanzas de carácter general.

Queda expresamente prohibido en terrenos con fuertes pendientes la ejecución de pilares que creen semisótanos o espacios sin uso por debajo de la planta baja pues en cualquier caso contarán como una planta y habrán

de tratarse como fachadas, salvo lo especificado en la ordenanza de terrenos en ladera.

Por encima de la altura reguladora máxima se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas cuyas cumbres no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,45 m. contados a partir de la cota alta de medición de alturas. El espacio resultante no será habitable y en él solo podrán ubicarse depósitos de agua y demás instalaciones de la vivienda.

No obstante, dentro de la altura máxima de cumbrera de 9,75 m. podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vividero de cubierta inclinada, y cuyo techo edificable contará a partir de 2,00 m. de altura libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,45 m, y no ocupará más superficie que la de escalera y ancho de la meseta.

Se permite el remate con pérgolas o elementos similares siempre que sean livianos y con incapacidad portante para sostener un forjado.

### 3. Altura libre de plantas.

Para todas las subzonas la altura libre de cualquier planta no será inferior a 2.50 m.

### 4. Ordenanza de Valla.

A. Solar sin edificar. Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m. de altura.

B. Parcelas edificadas:

A. b.1 Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1.00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 m. de dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

B. b.2 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 m. en toda la separación a lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2.10 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

- C. 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 303.- CONDICIONES DE USO UAS.

Solo se admiten los usos siguientes:

1. Uso característico: unifamiliar aislada.
2. Usos complementarios y compatibles: serán los definidos como uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamiento, despachos profesionales anexos a las viviendas comercial, hostelería (salvo salas de fiesta, discotecas y similares, se admite la actividad de pub y bar con música, excepto en viviendas de esta tipología que se encuentran pareadas), recreativo, sanitario, educativo, cultural, religioso, zonas verdes, deportivo y camping. Además, se admiten los usos Hotelero, Alojamiento Comunitario y de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de industria cerámica, Taller de tapicería, Industria de pan (Horno), Imprenta (no librería) y Fabricación de helados.

### Artículo 304.- DEFINICIÓN UAD.

Comprende las áreas que se han desarrollado con vivienda unifamiliar, con morfología agrupada y generalmente alineadas al vial al que dan frente.

#### 1. Definición de las subzonas.

Se establecen tres subzonas UAD-1, UAD-2 y UAD-3, diferenciadas por el tamaño de la parcela y sus condiciones de edificación. En ambas zonas en parcelas superiores a 1000 m<sup>2</sup> o 5 viviendas al tratarse de conjuntos, regirán condiciones especiales que más adelante se especifican.

#### 2. Condiciones de la ordenación.

##### a. Parcela mínima.

##### A. Superficie mínima admisible de parcela:

1. UAD-1: ..... 150m<sup>2</sup>.
2. UAD-2: ..... 200m<sup>2</sup>.
3. UAD-3: ..... 250m<sup>2</sup>.  
(Unidad mínima de actuación 1.000m<sup>2</sup>)

##### B. Fachada mínima admisible de parcela:

1. UAD-1: ..... 5,5m<sup>2</sup>.
2. UAD-2: ..... 7m<sup>2</sup>.
3. UAD-3: ..... 8m<sup>2</sup>.

Se exceptúan de cumplir tales normas dimensionales mínimas de parcela y fachada mínima admisible, cuando se tenga constancia por documento apropiado de la existencia de la parcela con sus dimensiones, con anterioridad a la aprobación del PGOU.

- b. Edificabilidad neta.
  - 1. UAD-1: .....0,75m2t/m2s
  - 2. UAD-2: .....0,60m2t/m2s
  - 3. UAD-3: .....0,55m2t/m2s
- c. Ocupación máxima de parcela:
  - 1. UAD-1: .....60%
  - 2. UAD-2: .....50%
  - 3. UAD-3: .....40%

### Artículo 305.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN UAD.

#### 1. Ordenanza de valla.

- a. Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m. de altura.
- b. Parcelas edificadas:
  - A. Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 m. sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. 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 m. 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 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes 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.

La alineación de la fachada que de frente al vial o viales de la parcela estará separada de la alineación de la calle o calles lo siguiente:

- a. UAD-1:..... 3 metros
- b. UAD-2:..... 4 metros
- c. UAD-3:..... 5 metros

Esta misma separación se dará en las lindes de cualquier terreno de uso público tales como zonas verdes, deportivas, peatonales, etc.

A la superficie de la parcela resultante de estos retranqueos se le dará necesariamente tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en ese espacio.

En terrenos con pendientes superiores al 50% se atenderán a la norma de edificación en ladera.

#### 4. 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 de medición de alturas establecidos en las ordenanzas de carácter general.

Por encima de la altura reguladora máxima se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas cuyas cumbres no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,45 m. contados a partir de la cota alta de medición de alturas. El espacio resultante no será habitable y en él solo podrán ubicarse depósitos de agua y además instalaciones de la vivienda.

No obstante, dentro de una altura máxima de cumbre de 9,75 m. podrá disponerse además de las plantas permitidas un ático vividero de cubierta inclinada, y cuyo techo edificable contará a partir de 2.00 m. libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,45 m. y no ocupará más superficie que la de la escalera y el ancho de la meseta.

En terrenos con pendientes superior al 50% será de aplicación la disposición normativa de edificación en ladera.

Se permite el remate con pérgolas o elementos similares siempre que sean livianas y con incapacidad portante para sostener un forjado.

#### 5. Separación a linderos privados.

Siempre que la parcela linde lateralmente con otros terrenos con una calificación que exija separación a linderos deberán separarse un mínimo de 3 metros de dicha linde. En cualquier otro caso será obligatorio formar medianería con dichos terrenos.

En lo que respecta al fondo de la parcela, la línea de fachada se separará del lindero:

- a. UAD-1:..... 3 metros
- b. UAD-2:..... 5 metros
- c. UAD-3:..... 5 metros

**Artículo 306.- EDIFICACIÓN CONJUNTA DE PARCELAS UAD.**

En parcelas de más de 1.000 m<sup>2</sup> o conjuntos superiores a 5 viviendas se regirán por las siguientes condiciones:

1. El número de viviendas nunca excederá del resultado de aplicar las condiciones de parcela mínima de cada una de las subzonas.
2. Los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máxima no se aplican sobre la parcela neta de cada una de las viviendas que integran el conjunto sino sobre la totalidad del suelo edificado objeto de construcción.
3. No se fija la profundidad máxima edificable.
4. No se permitirán agrupaciones en hileras de más de 50 mts. lineales.
5. Los diferentes conjuntos se separan entre sí un mínimo de 6 metros.
6. No se permitirá que existan en los conjuntos más de una entrada y otra salida para los aparcamientos necesarios (1 por vivienda), quedando prohibida la partición del acerado en cada ancho de adosada.
7. En parcelas de más de 4.000 m<sup>2</sup> se tramitará mediante estudio de detalle que contenga la definición de los volúmenes.
8. Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación, regulados en los artículos anteriores.
9. A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados.

**Artículo 307.- CAMBIO DE ADOSADA A POBLADO MEDITERRÁNEO (UAD A PM).**

Se admitirá el cambio de vivienda unifamiliar adosada a poblado mediterráneo (PM) con los parámetros urbanísticos marcados para esta tipología en las ordenanzas particulares de poblado mediterráneo, con las siguientes condiciones:

1. El número de viviendas nunca excederá del resultado de aplicar las condiciones de parcela mínima de la ordenanza de adosada correspondiente.
2. El parámetro de edificabilidad neta será el de la adosada correspondiente.
3. Los parámetros de ocupación, altura y separación a linderos serán los de la ordenanza PM.

**Artículo 308.- CONDICIONES DE USO UAD.**

Solo se admiten los usos siguientes:

1. Uso característico: unifamiliar aislada y adosada.
2. Usos complementarios y compatibles: Serán los definidos como uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamiento, despachos profesionales

anexos a las viviendas, comercial, hostelería (salvo salas de fiestas, discotecas, pub, bar con música y similares), recreativo, sanitario, educativo, cultural, religioso, zonas verdes y deportivo. Además se admiten los usos Hostelero, Alojamiento comunitario y de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller industria de cerámica, Taller industria de tapicería y Fabricación de helados).

**Artículo 309.- DEFINICIONES Y OBJETIVOS PM.**

Comprende aquellos sectores de las áreas exteriores al casco urbano, procedentes del planeamiento parcial, en su mayor parte consolidadas y con su edificabilidad agotada, urbanizados mediante Poblado Mediterráneo o polígonos de vivienda plurifamiliar en altura, generalmente en bloques aislados.

El objetivo principal de la Ordenanza es, aún reconociendo el modelo de ocupación existente, poner límites precisos a la altura edificable para 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 éstos y las viviendas.

Para los casos de renovación parcial y concreta del parque inmobiliario la Ordenanza atempera la altura y la intensidad volumétrica de determinadas zonas claramente desorbitadas.

Y para las sustituciones de unidades totales o para actuaciones de gran entidad se garantizan, además, mediante la aplicación de estándares, el adecuado nivel de equipamiento colectivo.

**Artículo 310.- DEFINICIÓN DE LAS SUBZONAS PM.**

Se definen tres tipos de Poblado Mediterráneo: PM1, PM2 y PM3.

**Artículo 311.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PM.****1. Parcelación.**

Se considera parcela mínima:

- a. PM1: ..... 1.000 m<sup>2</sup>
- b. PM2: ..... 3000 m<sup>2</sup>
- c. PM3: ..... 5000 m<sup>2</sup>

Aquellas parcelas que no tenga la dimensión mínima según la calificación y se encuentren entre dos edificaciones consolidadas antes de la aprobación del P.G.O.U., podrán regirse por el resto de los parámetros que marque su ordenanza, exceptuando el de parcela mínima.

**2. Edificabilidad neta.**

El índice de edificabilidad aplicado sobre parcela neta será:

- a. PM1: ..... 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- b. PM2: ..... 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- c. PM3: ..... 0,67 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- d. Cambio de adosada a PM1
  - A. La que marque su ordenanza específica de adosada en el caso de cambio de UAD a PM

3. Ocupación máxima de la parcela en planta baja.

Para las diferentes subzonas el porcentaje de ocupación máxima en planta baja será:

- a. PM1: ..... 50%
- b. PM2: ..... 40%
- c. PM3: ..... 40%

**Artículo 312.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN PM.**

1. Altura edificable.

La altura edificable máxima será para las diferentes subzonas la siguiente:

- a. PM1: ..... PB+1+ático
- b. PM2: ..... PB+1+ático
- c. PM3: ..... PB+1+ático

2. Separación a linderos públicos y privados.

Se establece una separación mínima a linderos tanto públicos como privados de 1/3 de la altura del edificio.

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.

3. Separación entre edificaciones.

Dentro de una misma parcela los diferentes edificios tendrán que separarse una distancia igual a las 3/4 de la altura del mayor pudiendo adosarse las plantas bajas.

**Artículo 313.- CONDICIONES DE USO PM.**

Sólo se admiten los usos siguientes:

- 1. Vivienda exclusivamente en su modalidad plurifamiliar.
- 2. Uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamientos, oficinas, comercial, hotelero, hostelero (excepto salas de fiestas, discotecas y similares), alojamiento comunitario, recreativo, asistencial, educativo, cultural, religioso, de zonas verdes, deportivo, con las limitaciones

marcadas en la Normativa de Usos. Además, se admiten los usos de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de mecánica del automóvil, Taller de industria cerámica, Taller de industria de tapicería, Industria escaparate, Industria de pan (Horno), Imprenta, Fabricación de helados, Tintorería y Lavandería.

### **Sección tercera. Zona De Industria.**

#### **Artículo 314.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.**

Comprende esta calificación los polígonos específicamente dedicados a actividades secundarias (industriales y almacenamiento) y terciarias.

Así mismo esta calificación recoge las piezas del Suelo Urbano dedicadas a las antedichas actividades que presentan la suficiente entidad y vigencia como para ser reconocidas y deslindadas como tales dentro de la trama urbana en que se encuentran enclavadas.

#### **Artículo 315.- DEFINICIÓN DE SUBZONAS.**

Atendiendo a las distintas características tipológicas, localización y niveles e intensidad de uso, se distinguen tres subzonas.

1. IND 1 : "**Industria en Suelo Residencial**".  
Se trata de piezas del Suelo Urbano dedicadas a actividad industrial compatible con viviendas integradas en una trama de uso residencial dominante.
2. IND 2 : "**Industria escaparate**".  
Zonas industriales situadas a lo largo de segmentos de las principales vías de comunicación con capacidad para configurar importantes fachadas urbanas.
3. IND 3 : "**Industria pequeña y media**".  
Polígonos específicamente industriales caracterizados desde el punto de vista de la Ordenación urbanística por el tamaño de la parcelación, no superior a los 3.000 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 316.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA LA "INDUSTRIA EN SUELO RESIDENCIAL".**

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>.
- b. Longitud mínima de fachadas: 10 m.

2. Edificabilidad neta máxima.

- 1,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

3. Alineaciones.

No es necesario que la fachada de la edificación se alinee con la alineación del vial, pues se entiende que aquella deberá adecuarse funcionalmente en su composición arquitectónica, a sus propias necesidades de uso. No obstante, en caso de no alinearse al vial, deberá deslindarse el espacio público viario del privado con elementos de cierre, verjas, arbolado, jardinería, etc., que garantice una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.

4. Ocupación máxima.

- a. Planta Baja : 100%
- b. Plantas Altas : 40%.

5. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 8 metros.

6. Altura libre de Plantas.

La máxima altura libre de Planta Baja será de 6 m. La altura libre de la Planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 m. como mínimo.

7. Separaciones a linderos públicos y privados.

Si la parcela está enclavada en una zona o polígono consolidado o en vías de consolidación en donde la tipología dominante o exclusiva fuera la de edificación medianera, el edificio a construir deberá ser igualmente medianero, con alineación obligatoria a vial.

En los demás casos la alineación a vial no será obligatoria, debiendo cumplirse las condiciones de cercado y deslinde establecidas en el apartado 3 del presente artículo.

La separación a linderos privados será en estos casos de 3 mts. como mínimo.

8. Vuelos de cuerpos salientes.

No se admiten vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación de vial.

9. Usos.

Uso industria. Exclusivamente en su categoría 1ª. Se admite en la 2ª categoría para edificio industrial exclusivo.

Usos complementarios: Los definidos con los números 2, 3, 4, 5, 6, 8 (excepto discotecas, salas de fiestas y similares) 13, 15, 16 y 17.

**Artículo 317.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA LA "INDUSTRIA ESCAPARATE". IND-2**1. La parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Superficie mínima : 1.000 m<sup>2</sup>
- b. Fachada mínima al vial principal: 20 mts.

2. Edificabilidad neta máxima.

1,16 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre superficie industrial neta.

3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

La edificación habrá de guardar una separación mínima al viario principal de 10 mts. y de 5 mts. con respecto a las calles secundarias.

La separación mínima a linderos privados será de 5 mts., salvo que la parcela se encontrara enclavada en una estructura parcelaria medianera, en cuyo caso el edificio habrá de ser igualmente medianero manteniendo la separación a vial o viales expresada anteriormente.

4. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será del 60%.

5. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 10 mts.

6. Altura libre de plantas.

No se fija altura libre para la Planta Baja siempre que ésta se destine prioritariamente al uso industrial. Las partes de esta Planta Baja y, en general cualquier Planta para oficinas y comerciales anexos a la industria tendrán una altura libre máxima de 3,50 mts.

7. Condiciones suplementarias de composición.

Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos de fachada urbana, se cuidará, en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas, en un proyecto que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes.

8. Solo se admiten los usos de:

- a. Industria exclusivamente en sus 1ª y 2ª categoría.
- b. Usos complementarios: Los definidos con los números 2, 3, 4 (solo las anexas y funcionalmente ligadas a cada instalación industrial) 5, 6, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 11, 13, 15, 16 y 17.

**Artículo 318.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN EN "INDUSTRIA PEQUEÑA Y MEDIA". IND-3.**

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>
- b. Longitud mínima fachada: 10 m.

2. Parcela máxima.

A efectos de parcelación y zonificación, en los Planes Industriales que hubieran de redactarse sobre el Suelo Urbanizable Programado, se fija una parcela máxima de 3.000 m<sup>2</sup>.

3. Edificabilidad neta máxima.

1,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre superficie industrial neta.

4. Ocupación máxima de parcela.

- a. Planta Baja : 100%
- b. Planta Alta : 40%

5. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 15 mts. Excepcionalmente podrá admitirse- y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate, una altura máxima de 20 mts.

6. Altura libre de Plantas.

No se fija altura libre para la Planta Baja siempre que ésta se destine prioritariamente al uso industrial. Las partes de esta Planta Baja, y en general cualquier planta para oficinas y comerciales anexos a la industria tendrá una altura libre máxima de 3,50 mts.

7. Separaciones a linderos privados y públicos.

Aquellos polígonos en los que rigieran unas determinadas condiciones de separación con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y estuvieran consolidados o en vías de consolidación al amparo de dichas condiciones, seguirán rigiéndose por éstas.

En el Suelo Urbanizable Programado regirán las condiciones específicas que marque cada Plan Parcial, pudiendo optar por una ordenación medianera con alineación a vial, o por una Poblado Mediterráneo, en cuyo caso la separación mínima a linderos públicos y privados será de 5 mts.

8. Se admiten los usos siguientes.

- a. Uso de industria exclusivamente en sus 1ª, 2ª y 3ª categoría.
- b. Usos complementarios: Los definidos con los números 1 (exclusivamente a cada instalación industrial) 2, 3, 4 (solo las anexas y funcionalmente ligadas a cada instalación industrial) 5, 6, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas...) 15 y 16.

## **SECCION CUARTA. ZONA COMERCIAL.**

### **Artículo 319.- 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.

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.

Será el definido por la Ley del Comercio Interior de Andalucía, Ley 1/1996 de 18 de enero, modificada por Ley 6/2002 de 16 de diciembre, por Ley 3/2004 de 28 de diciembre, por Ley 18/2003 de 29 de diciembre y por Ley 13/2005, además del Ley 3/2010 de 21 de mayo.

### **Artículo 320.- SUPUESTOS DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA.**

En todo caso, se cumplirá con lo dispuesto en la Ley 1/1996 de de 18 de enero, Ley del Comercio Interior de Andalucía, modificada por Ley 6/2002 de 16 de diciembre, por Ley 3/2004 de 28 de diciembre, por Ley 18/2003 de 29 de diciembre y por Ley 13/2005, además del Ley 3/2010 de 21 de mayo, en especial con las determinaciones del artículo 26 de dicha Ley.

Está prohibida expresamente la implantación de Grandes Superficies Minoristas.

#### **1. En Suelo Urbano.**

Los parámetros reguladores de la edificación para las parcelas del Suelo Urbano contempladas por el Plan con la presente Ordenanza de Comercial

(CO) serán los mismos de las ordenanzas de las parcelas colindantes en la zona donde estuviera enclavada.

En el caso de parcelas comerciales enclavadas en zona de viviendas unifamiliares regirán las siguientes condiciones:

- a. Edificabilidad.....1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
- b. Altura.....P.B + 1 y 8 metros
- c. Ocupación..... 70%

En caso de estar la parcela rodeada por parcelas de ordenanzas diferentes se adoptará la más restrictiva en sus parámetros de edificabilidad y altura.

## 2. En Suelo Urbanizable.

En este segundo supuesto regirán las siguientes condiciones de Ordenación y Edificación.

### a. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- A. Superficie mínima : 400 m<sup>2</sup>
- B. Longitud mínima de fachada : 10 mts.
- C. Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 mts. de diámetro.

No se fija parcela máxima para los planes parciales a desarrollar en el Suelo Urbanizable programado, o zonas específicamente destinadas a ello.

### b. Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

La edificabilidad sobre la parcela neta resultante de la ordenación del Plan Parcial será de :1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

### c. Ocupación máxima de parcela.

- Planta Baja : 100%
- Plantas Altas : 50%.

### d. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 9 mts y dos plantas. Se admite una tercera planta retranqueada, 10 mts. de la alineación de fachada y altura de 3,50 mts. con ocupación máxima del 10% de la P.B. para uso de oficinas del propio centro comercial.

### e. Separación a linderos públicos y privados.

En ambos casos será como mínimo de 6 mts.

**SECCIÓN QUINTA. ZONA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO EN SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (USO COLECTIVO).****Artículo 321.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.**

Comprende esta calificación diversos usos complementarios al residencial con o sin un uso específico, creadas como complemento a la vivienda que es necesario regular tanto en usos como en ordenanzas. Se incluyen las parcelas con destino específico a equipamiento privado en este Plan General en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado.

**Artículo 322.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.**1. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>.

2. Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

Dependiendo del uso previsto, la edificabilidad neta será de:

- a. Deportivo ..... 0,3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- b. Docente, Asistencial, Religioso o Alojamiento comunitario.....1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- c. Administrativo .....0,75 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

3. Ocupación máxima de parcela.

Según los usos la ocupación máxima sobre parcela neta será:

- a. Deportivo.....20%
- b. Otros.....60%

**Artículo 323.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**1. Altura edificable.

En todos los casos la altura máxima edificable será de tres plantas (PB + 2) salvo aquel uso específico que solo se permita en Planta Baja.

En casos excepcionales por la intensidad del uso privado, y de forma justificada, se puede admitir una cuarta planta (PB + 3).

2. Separación a linderos públicos y privados.

En el resto de los casos será de tres como mínimo.

**Artículo 324.- CONDICIONES DE USO.**

Uso pormenorizado: Equipamiento privado.

Usos compatibles: Aparcamiento y área libre

**SECCIÓN SEXTA. ZONA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.****Artículo 325.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.**

Constituyen el uso equipamiento todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en el apartado siguiente. Se trata fundamentalmente de sistemas locales de dominio público que se grafían en los planos de calificación de suelo indicando su destino específico. El objetivo es la regulación de estos tanto en usos como en ordenanzas. Se pretende dotar de versatilidad y con las máximas posibilidades posibles los equipamientos públicos, para que permitan satisfacer las necesidades, a veces cambiantes, de la población, y permitan incorporar nuevas actividades y usos que pudieran surgir y que exigiría dar respuesta desde la administración.

**Artículo 326.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.****1. Parcela mínima.**

La parcela mínima en el caso de Equipamiento Docente, no se fija, aunque se tendrá en cuenta la ORDEN de 24 de enero de 2003 (o norma que la sustituta), por la que se aprueban las Normas de Diseño y Constructivas para los edificios de uso Docente y documentación técnica para obras de la Consejería de Educación y Ciencia.

La parcela mínima en el caso de cualquier otro uso para Equipamiento público será de 180 m<sup>2</sup>. No obstante lo anterior, en el Suelo Urbano Consolidado se estará a la Ordenanza de aplicación de ese concreto suelo.

Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que, no teniendo los mínimos establecidos, puedan acreditar su constitución como parcelas independientes (registro de propiedad o catastro inmobiliario) con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU.

En todos los casos podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén edificados los colindantes.

**2. Edificabilidad máxima sobre parcela neta.**

En actuaciones en Suelo Urbano se atenderá a lo dispuesto por la ordenanza específica de la zona de actuación.

En el resto de los casos, dependiendo del uso previsto, la edificabilidad neta será de:

- a. Deportivo .....0,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- b. Otros .....1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

En el caso excepcional de emplazamientos con ordenanzas circundantes con mayores edificabilidades, será posible una edificabilidad en cualquier equipamiento público a excepción del deportivo de 2,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>.

### 3. Ocupación máxima de parcela.

Según los usos la ocupación máxima sobre parcela neta será, salvo en actuaciones en Suelo Urbano Consolidado en las que se atenderá a lo dispuesto por la ordenanza específica de la zona de actuación:

- a. Docente ..... ORDEN 24/01/03 o norma que la sustituya
- b. Deportivo ..... 20%
- c. Otros y siempre que se cumplan con los requisitos de accesibilidad vigente, CTE o normativa que lo sustituya .....100%

### 4. Aparcamientos

Será obligatorio construir 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, dentro la parcela de la edificación. En cualquier caso, deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa.

## **Artículo 327.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

### 1. Altura edificable.

En general la altura máxima edificable será de dos plantas sobre la planta baja (PB + 2) con una altura máxima en metros de 12 metros, salvo el uso específico Docente que se regulará según la ORDEN 23/01/03 o norma que la sustituya. No obstante, en actuaciones en Suelo Urbano Consolidado se atenderá a lo dispuesto por la ordenanza específica de la zona de actuación.

En los casos excepcionales de emplazamientos con ordenanzas circundantes con mayores alturas, será posible una altura máxima de PB + 3 (15,5 metros)

### 2. Separación a linderos públicos y privados.

En actuaciones en Suelo Urbano se atenderá a lo dispuesto por la ordenanza específica de la zona de actuación.  
En el resto de los casos será de 1/3 H como mínimo.

### 3. Separación mínima entre cuerpos de edificación.

En actuaciones en Suelo Urbano se atenderá a lo dispuesto por la ordenanza específica de la zona de actuación.

En el resto de casos:

Dentro de una misma parcela los diferentes edificios tendrán que separarse una distancia igual a las 3/4 de la altura del mayor pudiendo adosarse las plantas bajas.

#### 4. Sótano.

Se admite la edificación de planta sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en estas normas. No pudiendo sobresalir de la rasante de la fachada con la calle en caso de estar la edificación alineada a la misma.

### **Artículo 328.- CONDICIONES DE USO.**

Se admiten los siguientes usos:

1. Docente.
2. Social-Asistencial.
3. Centros de Seguridad: Ejército, Policía, Guardia Civil, Bomberos.
4. Mercados públicos.
5. Cultural: Bibliotecas, Museos, Teatro, Centro Cívico, Centro Cultural.
6. Sanitario.
7. Hospitalario.
8. Cementerio.
9. Recreativo.
10. Deportivo,

En el caso de otros usos pormenorizados no contemplados en la anterior relación, se asimilarán según su similitud a uno de los usos generales (Docente, Social-Asistencial, Deportivo, etc).

Cualquiera de las parcelas definidas en los planos de calificación del P.G.O.U. como equipamiento público, podrá destinarse a cualquiera de los usos públicos antes referidos. Será de aplicación lo recogido en la Ordenanza de "Regulación de Usos de equipamiento comunitario", siempre que no se haya definido el uso pormenorizado en este PGOU o en el planeamiento de desarrollo aprobado. En caso de proponerse un cambio del uso pormenorizado previsto por el planeamiento general o de desarrollo, se deberá innovar el planeamiento correspondiente.

**SECCIÓN SÉPTIMA. ZONA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELOS CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO.****Artículo 329.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.  
Condiciones de parcela.**

La parcela mínima en el caso de cualquier uso para Equipamiento privado será de 180 m<sup>2</sup>. No obstante lo anterior, en el Suelo Urbano Consolidado se estará a la Ordenanza de aplicación de la zona de actuación.

Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que, no teniendo los mínimos establecidos, puedan acreditar su constitución como parcelas independientes (registro de propiedad o catastro inmobiliario) con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU.

En todos los casos podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén edificados los colindantes.

**Edificabilidad neta.**

En actuaciones en suelo urbano se atenderá a lo dispuesto por la ordenanza específica de la zona de actuación.

La edificabilidad máxima neta sobre parcela será de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s o la aprobada por su planeamiento de desarrollo anterior a la entrada en vigor de este PGOU.

**Ocupación máxima.**

En el Suelo Urbano Consolidado se estará a la Ordenanza de aplicación de ese concreto suelo. En el resto de los casos, la ocupación máxima sobre parcela será del 50 % o la aprobada por su planeamiento de desarrollo anterior a la entrada en vigor de este PGOU.

**Aparcamientos**

Será obligatorio construir 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, dentro la parcela de la edificación. En cualquier caso, deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa.

**Artículo 330.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.  
Separación a linderos públicos y privados.**

En el Suelo Urbano Consolidado se estará a la Ordenanza de aplicación de ese concreto suelo.

En suelo urbano las separaciones a linderos, tanto públicos como privados, serán los mismos de las ordenanzas de las parcelas colindantes en la zona donde estuvieran enclavadas.

En los suelos con planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU, se observará lo recogido en documento aprobado.

De forma genérica:

Para los Centros Docentes se establece una separación a cualquier lindero mínima de 1/3 H como mínimo.

Para el resto de actuaciones se establece un mínimo de 3 metros.

### **Altura máxima y número de plantas.**

En actuaciones en suelo urbano se atenderá a lo dispuesto por la ordenanza específica de la zona de actuación.

En los suelos con planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU, se observará lo recogido en documento aprobado.

De forma genérica:

La altura máxima permitida será PB+1 y de 7,00 metros, medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las ordenanzas de carácter general.

La altura máxima permitida para el uso Docente y Sanitario será PB+2 y de 10,00 metros, medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las ordenanzas de carácter general.

### **Sótano.**

Se admite la edificación de planta sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en estas normas. No pudiendo sobresalir de la rasante de la fachada con la calle en caso de estar la edificación alineada a la misma.

## **Artículo 331.- CONDICIONES DE USO.**

Solo se admiten los siguientes usos: Solo se admiten los usos específicos correspondientes a cada equipamiento y que figura recogido en plano de calificación del P.G.O.U. Se acogerán a lo recogido en la Ordenanza de "Regulación de Usos de equipamiento comunitario". Los usos concretos que en suelo urbano marca el Plan General no pueden cambiarse sin proceder a la modificación de elementos del Plan General.

**SECCIÓN OCTAVA. ZONA HOTELERA.****Artículo 332.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.**

1. Son las parcelas que se garantizan en el plano de calificación del P.G.O.U. como "H", destinados a uso de alojamiento temporal, de carácter turístico, exclusivamente en la modalidad de Hotel.

2. Forma y organización de los edificios.

Se podrán disponer dentro de la parcela varios edificios, bien sea con destino al alojamiento o bien con el fin de complementarlo con servicios propios de este uso.

La forma de disposición de la edificación será libre, sujeta únicamente a las definiciones y condiciones generales establecidas en las Ordenanzas y demás parámetros que se fijan en esta sección.

3. Parámetros reguladores.

La denominada H 1 es una ordenanza genérica por la que se podrá optar su aplicación en:

- Sector de Suelo Urbanizable con uso característico residencial en todo o parte de las parcelas y aprovechamiento resultante de la ordenación.
- En Suelo Urbano con uso característico residencial pero con la limitación en altura y edificabilidad establecido por la ordenanza asignada por el P.G.O.U. a la parcela concreta en su origen.

**3.1. Parcela mínima.**

H 1 ..... 2.000 M2

**3.2. Edificabilidad.**

H 1 ..... 1,00 m2t/m2s

**3.3. Ocupación máxima.**

H 1 ..... 40%

**3.4. Altura edificable.**

La altura edificable será la de la zona, justificándose una planta más, mediante análisis de integración en el casco urbanística y ambientalmente.

**3.5. Separación mínima a linderos.**

H 1: Públicos y Privados ..... 1/3 H

### 3.6. Aparcamientos.

Deberá prever 1,15 aparcamientos por unidad de habitación, en interior de la parcela.

### 3.7. Usos.

Uso característico: Hotelero exclusivamente.

Uso compatible: Escuela de hostelería y restauración vinculados al uso característico.

## **SECCIÓN NOVENA. EDIFICIOS PROTEGIDOS**

### **Artículo 333.- EDIFICIOS PROTEGIDOS**

Los edificios protegidos grafiados en los planos se regulan según lo dispuesto en el Catálogo que forma parte integrante de este plan.

## **SECCIÓN DÉCIMA. REMISIÓN AL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO.**

### **Artículo 334.- ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO APROBADO.**

Se definen en los planos de Calificación los "Ámbitos con remisión de ordenanza a Planeamiento Aprobado del PGOU de 1.993", en los cuales la ordenanza de aplicación se remite a lo dispuesto en el Planeamiento de Desarrollo definitivamente aprobado, prevaleciendo las determinaciones establecidas en dicho planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente con anterioridad a este PGOU y que la Revisión no innova en alguna de sus determinaciones.

La delimitación grafiada en los planos de Calificación es indicativa, con remisión igualmente al Planeamiento de Desarrollo definitivamente aprobado.

# ***PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS***

## **TITULO XII.- NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN**

## **TÍTULO XII.- NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN**

### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 335.- APLICACIÓN**

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

2. De igual modo se aplicarán las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales sobre urbanización que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, existentes o sean redactadas por este Ayuntamiento, y del resto de determinaciones del presente Plan General relacionadas con las condiciones de las obras de urbanización.

Con carácter general, serán de aplicación, y con el carácter de ordenanzas urbanísticas, las disposiciones sobre condiciones de la urbanización que se contienen en el Anexo II denominado "Ordenanzas Municipales Complementarias de Urbanización" de estas Normas. De igual modo, la regulación contenida en este Anexo II servirá de criterios y directrices para la elaboración de las futuras Ordenanzas Municipales en la materia.

En todo caso, las Ordenanzas Municipales que deben elaborarse deberán respetar las determinaciones contenidas en este Título y en los restantes preceptos de las Normas Urbanísticas, salvo que en el mismo se exprese que tiene naturaleza análoga a la de una Ordenanza y que, por tanto, tiene el carácter de regulación supletoria hasta su sustitución por aquellas.

3. Para lo no contemplado en los presentes artículos relativos a los aspectos técnicos será de aplicación la Normativa existente o futura de carácter Nacional y Autonómico que les afecten, y en su defecto, las normas de las empresas y compañías suministradoras de luz, gas, aguas, telecomunicaciones, etc., teniendo todas ellas carácter complementario de las disposiciones legales vigentes.

4. Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 293/2009 de 7 de julio y Orden Ministerial VIV/561/2010 de 1 de febrero o norma que lo sustituya.

**CAPÍTULO II. PROYECTOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN****Artículo 336.- - PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS**

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle.

2. Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales de urbanización que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluyeron de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos) en una unidad de ejecución, incluso elementos para la recogida de residuos sólidos urbanos.

3. Se considerarán Proyectos Públicos de Urbanización aquellos que se desarrollen por iniciativa de una Administración Pública. Se definirán como Proyecto de Obra aquellos que se refieren a actuaciones aisladas o sectoriales que supongan una incidencia reducida en el proceso de urbanización o desarrollen directamente las determinaciones de un Plan Especial.

4. Podrán redactarse y aprobarse, conforme a la legislación Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.

5. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo o por cálculos de los servicios urbanísticos incluida la recogida de pluviales de la zona.

Dichas determinaciones podrán ser reajustadas o adaptadas en aquellos supuestos que se justifique por razones constructivas. En el caso de que dichas modificaciones supongan alteración sobre la ordenación o régimen del suelo deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan que aquellas comporten.

5. En Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

6. Los Proyectos de Urbanización incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correctoras ambientales contenidas en fichas urbanísticas de este PGOU y en esta normativa. Las medidas correctoras y protectoras propuestas han de hacerse con el grado de detalle y valoración económica que garanticen su efectividad.

**Artículo 337.- CONTENIDO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización son, conforme al art. 98 y 113 LOUA:

- a) Las de vialidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas y aparcamientos, construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b) Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores separativos (generales y parciales), acometidas, sumideros, imbornales y tajeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
- c) Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de esta cuando sean necesarias, las de distribución domiciliaria de agua potable y los depósitos reguladores.
- d) Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios, así como las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de protección civil.
- e) Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como las obras e instalaciones para el alumbrado público, incluso soterramiento de las líneas de Media y Baja Tensión y suministro al sector en Media Tensión.
- f) Las obras para las instalaciones de la red de telefonía y telecomunicaciones.
- g) Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el mobiliario urbano, de parques, jardines y vías públicas, incluyendo red de riego, aljibes o depósitos reguladores para aguas no potables.
- h) Las obras para la instalación de la red de gas natural

Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad.

Deberá justificarse por los agentes promotores que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para atenderlos. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

**Artículo 338.- RÉGIMEN DE APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será el establecido mediante Ordenanza Municipal vigente. La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento

que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

2. Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

3. En los espacios afectados por el dominio público viario y elementos de servicio cuya titularidad sea la Comunidad Autónoma, se estará a lo dispuesto en el Título II de la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

Debe advertirse de la necesidad de que las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en Zona de Afección de las carreteras sean sometidas a la concesión de autorización por la Administración Titular de la Vía, mediante la presentación del oportuno proyecto que las contemple en su totalidad, firmado por técnico competente, visado y aprobado o con el visto bueno del Ayuntamiento.

Las Ordenanzas Municipales del presente Plan General de Ordenación Urbanística habrán de garantizar para los nuevos sectores urbanizables el cumplimiento en todas las carreteras autonómicas, de la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras, modificada por Orden FOM/392/2006 y por Orden FOM/1740/2006.

### **Artículo 339.- DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN O DE OBRAS**

1. Las obras objeto del Proyecto se atenderán en su ejecución a las prescripciones técnicas específicas del Pliego de Condiciones e instrucciones que a tal efecto habrán de redactarse por los Servicios Técnicos Municipales, siendo aprobados por los órganos administrativos competentes, así como a la Normativa General, legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones correspondientes.

2. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas:

a. Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras con los correspondientes anejos de cálculos y todos aquellos necesarios según la legislación vigente.

b. Planos de información. Al menos se incluirán los siguientes:

- Plano de situación.
- Plano de relación con el conjunto urbano.
- Planeamiento que desarrolla.
- Plano parcelario y deslindes en su caso.

Plano de información de edificaciones, red viaria e infraestructura existentes  
Plano de información paisajística y arbolado.  
Plano topográfico con referencia al sistema de coordenadas UTM a escala 1:100.  
Planos de proyecto y detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuada para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras. Al menos se incluirán los siguientes:

Planos de replanteo de planta y perfiles de la red viaria y peatonal y de sus conexiones externas.  
Planos de planta y alzado de las redes de servicio e infraestructuras y de sus conexiones externas.  
Planos de replanteo.  
Planos de pavimentos y señalización.  
Plano de ajardinamiento y arbolado.  
Plano de detalles constructivos y mobiliario

Los planos irán referidos a las escalas más convenientes en cada caso y con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del Proyecto.

c. Mediciones

d. Cuadros de Precios

e. Presupuesto

f. Pliego de Condiciones técnicas de las obras y servicios, y en su caso (en los sistemas de actuación públicos) de condiciones económicas-administrativas. El Proyecto debe contener las prescripciones necesarias para la ejecución de las obras y para su contratación.

La documentación se ajustará a las disposiciones contenidas en el Anexo II de estas Normas denominado Disposiciones Complementarios sobre Condiciones de Urbanización.

3. En los pliegos de condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas detalladas de realización de las obras, tanto finales como parciales, y recoger las condiciones que la Gerencia Municipal de Urbanismo establezca para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos Técnicos que se estimen convenientes.

4. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apartado 1º y 2º de este artículo, y se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.

5. En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de las Obras de Reurbanización del espacio Viario y los espacios libres, tanto municipales, como de los particulares y Compañías de Servicios en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado, serán de aplicación los criterios y determinaciones generales de las presentes Normas para los Proyecto de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable, salvo justificación de imposibilidad material de incumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas.

**Artículo 340.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Benahavís.
2. En todas las obras de urbanización será de aplicación las disposiciones sobre condiciones de la urbanización que se contienen en estas ordenanzas.
3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.
4. En los espacios afectados por el dominio público viario y elementos de servicio cuya titularidad sea la Comunidad Autónoma, se estará a lo dispuesto en el Título II de la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

Debe advertirse de la necesidad de que las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en Zona de Afección de las carreteras sean sometidas a la concesión de autorización por la Administración Titular de la Vía, mediante la presentación del oportuno proyecto que las contemple en su totalidad, firmado por técnico competente, visado y aprobado o con el visto bueno del Ayuntamiento.

Se habrán de garantizar para los nuevos sectores urbanizables el cumplimiento en todas las carreteras autonómicas, de la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras, modificada por Orden FOM/392/2006 y por Orden FOM/1740/2006.

**Artículo 341.- RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio, de acuerdo a lo indicado en el artículo 154 de la LOUA.

La conservación se regirá por lo dispuesto en el artículo 153 de la LOUA, debiendo constituirse Entidades Urbanísticas de Conservación en aquellas Unidades de Ejecución en las que así se prevea en la correspondiente ficha del Anexo I.

2. La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto autorizado así como a las prescripciones técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.

3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.

4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá

ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual solo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

### **CAPÍTULO III. - LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS**

#### **Artículo 342.- CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS PÚBLICAS.**

1 . Los Proyectos de Urbanización deberán cumplimentar las siguientes condiciones para garantizar la presencia de sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos:

Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir sendas públicas para peatones con itinerarios libres de obstáculos.

El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de peatones en las aceras será de 1,80 metros. Cuando condicionantes de espacio lo permitan, la anchura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual que 2.00 m, para permitir el cruce de dos personas con sillas de ruedas.

En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de 3,00 metros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer. En los sectores de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado en situaciones periféricas, sin ordenación detallada, el ancho mínimo será de 3,00 metros, salvo en los viales distribuidores que será de 3,5 metros.

No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones, a excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos. En el caso particular de señales de tráfico, se dispondrá a partir de 2,20 m de altura para evitar obstáculos en el tránsito a los viandantes.

Como norma general, se deberá reservar el tercio del acerado más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados y cualquier otro obstáculo.

Los postes de señalizaciones de tráfico, báculos de alumbrado, instalaciones y cuadros de infraestructura de telecomunicación, soportes publicitarios, mobiliario urbano y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán disponerse en el tercio del acerado reservado para estos usos, de forma que permitan el cómodo tránsito de los peatones, especial mente de invidentes y personas con dificultades sensoriales o con movilidad reducida, y manteniendo siempre como mínimo una anchura libre de obstáculos de 1,90m. Se procurará el agrupamiento de dichos elementos en un solo soporte.

La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberán

permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua de 2,00 metros.

2. En las obras de Reurbanización de viario existente, cuando las condiciones del número anterior no puedan cumplirse, se ampliará la anchura de las aceras suprimiendo las plazas de aparcamiento necesarias, para que al menos se pueda disponer de una anchura libre de obstáculos de 1,80 m. En los casos en que por "imposibilidad física" en las barriadas tradicionales no se pueda cumplir el ancho mínimo de 1,80 metros, se deberá disponer al menos de una anchura de 1,50 m. que permita el paso de una persona en silla de ruedas. Si ni siquiera puede cumplirse esta exigencia en el caso de reurbanización de calles existentes estrechas, se recurrirá, como diseño preferente, al de "calle de circulación compartida".

3. Para salvar desniveles o pendientes y garantizar el libre acceso de minusválidos se dispondrán rampas, como elementos dentro de itinerarios peatonales y espacios libres. Tendrán un firme antideslizante similar a los que se coloquen en los itinerarios peatonales inmediatos, y los más cómodos para las sillas de ruedas. Llevarán pasamanos doble en ambos lados. La pendiente longitudinal máxima será del 6%, salvo en tramos iguales o inferiores a 6 metros donde se puede llegar al 8% y al 10% en tramos igual o inferiores a 3 metros. Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta (30) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos, que deberán tener una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros.

4. Cuando sea necesario disponer en las aceras elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos, ó marmolillos, tendrán una altura recomendable de 60 cm. y una luz libre mínima entre ellos de 150 cm.

5. En los espacios viarios afectados por el dominio o elementos de servicio cuya titularidad sea la Comunidad Autónoma, se estará a lo determinado en la ley 8/2001 de 12 julio de Carreteras de Andalucía.

Cualquier disposición regulada en el presente artículo queda supeditada a lo dispuesto por el Decreto 293/2009 de 7 de julio por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía, así como la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero que desarrolla el documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Será de aplicación la más restrictiva.

### **Artículo 343.- URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno.

En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través

de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

**Artículo 344.- - PLANTACIONES DE ARBOLADO Y JARDINERÍAS**

En cuanto a las plantaciones de arbolado y jardinería se atenderá a lo dispuesto en el Anexo II.

**Artículo 345.- - PAVIMENTACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS.**

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticas.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte ó bordillo, salvo en las calles compartidas.

A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. En cuanto a las condiciones de pavimentación de los viales, espacios públicos y zonas verdes, deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de marzo. De igual modo se aplicaran las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad, así como las normas contenidas en el Anexo II denominado Disposiciones Complementarias sobre Condiciones de Urbanización de estas Normas, hasta tanto se proceda a la elaboración de unas Ordenanzas Generales sobre Condiciones de Urbanización adaptadas a las presentes Normas.

4. Las vías de circulación y acerados tendrán una pendiente longitudinal mínima de 45 milésimas (0,45%) para evacuación de las aguas pluviales, y una máxima aconsejable de entre el 10% y el 12%. No obstante, la ordenanza municipal establece los criterios pormenorizados. La pendiente transversal del viario será del 2%. El trazado de los itinerarios peatonales en la vía pública se realizará de forma que los desniveles de sus perfiles, tanto longitudinales como transversales, no alcancen grados de inclinación que impidan su utilización por personas con problemas de movilidad.

5. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas.

Para indicación de invidentes y personas con dificultades sensoriales, en todos los frentes de los vados peatonales, en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo se colocarán franjas de pavimento entre 1,00 y 1,20 metros de ancho en todo su largo, formadas por losetas especiales (de botones u otro tipo normalizado) con distinta tonalidad del resto del pavimento, u otra adecuada para tal fin.

Los elementos de protección puntual contra las invasiones de vehículos se situarán en la franja de transición a la calzada de forma que no produzcan interferencias en las áreas peatonales. Deberán ubicarse y señalizarse de forma que no constituyan un obstáculo. Se utilizarán preferentemente bolardos con dimensión suficiente para que puedan ser detectados por personas ciegas.

#### **Artículo 346.- CALLES DE CIRCULACIÓN COMPARTIDA**

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.

4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se separarán y diferenciarán de los destinados a la circulación.

#### **Artículo 347.- LA REURBANIZACIÓN DE LOS VIARIOS PÚBLICOS EXISTENTES A LOS CRITERIOS DE ACCESIBILIDAD DEL PLAN GENERAL.**

La Reurbanización de los viarios e intersecciones en el viario público existente se ejecutaran de acuerdo con los criterios y niveles de accesibilidad rodada, peatonal, bicicleta y transporte público colectivo, consecuencia de la propuesta de jerarquización del sistema viario urbano, según la categoría y la funcionalidad correspondiente a cada uno de los viarios en función del papel que deben cumplir dentro en el reparto modal asignado por el Plan entre los diferentes modos de transporte público, privado y no motorizado.

Los Proyectos de reurbanización incluirán adicionalmente la renovación de las infraestructuras urbanas necesarias para la modernización de las redes de servicios urbanos, en coordinación con las necesidades de actuación de las diferentes empresas municipales y de servicios urbanos.

#### **Artículo 348.- VÍAS PARA BICICLETAS.**

1. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos,

ciclistas y peatones y a las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales.

2. Se señalarán los itinerarios de vías para ciclistas, bien en carriles en plataforma reservada, o dentro de Acerados y calles peatonales.

3. En aquellas zonas de mayor concentración estacionamientos, se habilitarán consignas para bicicletas, especialmente en zonas escolares y comerciales. De igual modo se habilitarán estas consignas en la ejecución de todas las dotaciones de equipamientos públicos calificadas de Sistemas Generales o al Servicio del Barrio-Ciudad.

4. Los Proyectos de Urbanización y de Reurbanización incluirán en sus determinaciones la señalización de espacios exclusivos para estacionar bicicletas incluyendo los soportes adecuados, a razón de un mínimo de una plaza por cada 20 de aparcamientos en superficie.

#### **Artículo 349.- APARCAMIENTOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA**

En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una de cada 40 plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de 2,20 metros, más la zona de transferencia conforme a la legislación vigente en la materia. La longitud de la plaza será como mínimo de 5,00 metros más la zona de transferencia conforme a la legislación vigente en la materia. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

Cualquier disposición regulada en el presente artículo queda supeditada a lo dispuesto por el Decreto 293/2009 de 7 de julio por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía, así como la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero que desarrolla el documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Será de aplicación la más restrictiva.

### **CAPÍTULO IV. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS**

#### **Artículo 350.- EL DIMENSIONADO Y TRAZADO DE LAS REDES**

1. Las redes de saneamiento, pluviales y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2. Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.

3. En general, para todas las infraestructuras que componen el ciclo integral del agua, no pueden programarse a través del dominio público hidráulico y la zona de servidumbre. En todo caso, podrán cruzar dichas zonas, pero no pueden vertebrar su estructura en ellas.

Se deberá solicitar autorización al organismo competente de cuencas de las redes del ciclo integral del agua, justificándose le adecuado funcionamiento y dimensionado de las infraestructuras.

#### **Artículo 351.- RED DE ABASTECIMIENTO**

1. En lo referente a las secciones, calidades y piezas de las redes de abastecimiento de agua potable, así como en el cálculo de la dotación precisa, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de abastecimiento. En el anexo II se establecen las dotaciones de cálculo.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrá fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Asimismo, se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

3. No se utilizarán canalizaciones ni piezas auxiliares con material que contenga fibrocemento. Las instalaciones de abastecimiento cumplirán con lo establecido en el R.D. 140/2003.

4. Dentro de la red de abastecimiento se dispondrán hidrantes contra incendios, de forma que la distancia desde cualquier edificio al hidrante más próximo cumpla con las Normas y Ordenanzas para la prevención de Incendios.

5. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del R.D. de Sanidad, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

6. En caso de construir depósitos de almacenamiento, el planeamiento de desarrollo que las prevea o proyecto de urbanización que los diseñe deberán considerar su capacidad mínima para que sea la correspondiente a la demanda en período punta de un día y medio, ya sea para posibilitar operaciones de mantenimiento como de avería.

7. Si el planeamiento de desarrollo o Proyecto de Urbanización prevé depósitos de abastecimiento, para determinar el número a instalar y la capacidad de los mismos se atenderá a criterios económicos, de mantenimiento y de gestión.

8. En caso de construir depósitos de almacenamiento, el planeamiento de desarrollo que las prevea o proyecto de urbanización que los diseñe, si no determinan la población estacional, deberán obtener el consumo punta a partir del consumo medio multiplicado por un coeficiente de mayoración de 2,4 para poblaciones turísticas y 2 para el resto de poblaciones.

9. Los polígonos industriales que se abastezcan de forma independiente al núcleo de población contarán con depósitos dimensionados para atender el triple de la demanda media diaria.

10. Los Proyectos de Urbanización de los nuevos crecimientos deberán observar las siguientes medidas de ahorro y optimización de la red prevista:

- Instalación e **implementación de un sistema de telecontrol** de las principales infraestructuras que integran el abastecimiento, como son depósitos de regulación y distribución, captaciones, bombeos, etc.
- **Creación de sectores hidráulicos** de las distintas zonas.
- Utilización e instalación de **materiales de la mejor calidad** que existan en el mercado.
- **Campañas de localización de fugas y pérdidas en redes** y acometidas domiciliarias mediante sistemas de correlación, equipos de prelocalización (Permalog) y correladores acústicos y geófonos.
- Utilización de **agua reciclada para el riego de los campos de golf** existentes y futuros, sin mezcla de agua de la red general para consumo doméstico, conforme a la legislación vigente relativa a esta actividad. Medidas de control para la vigilancia de la dotación de esta agua.
- Riego de **áreas libres públicas y baldeo de calles con agua recirculada tratada**, bien a través de sistema de agua recirculada o vehículos cisterna.
- Se recomienda localizar dentro de los nuevos sectores **tanques de tormenta** que permitan reutilizar agua tratada para riego y baldeo (esta exigencia es obligatoria para el uso industrial).
- Obligación de diseñar red de **agua recirculada tratada para riego de áreas libres públicas y privadas, así como baldeo de calles**.

#### **Artículo 352.- RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES**

1 . En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las

Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de saneamiento.

2. Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público.

En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas; o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.

3. Cuando los viales tengan más de dos carriles de circulación, las redes se dispondrán preferentemente en ambos márgenes del viario, para evitar disponer pozos de registro dentro de calzada y evitar las acometidas de imbornales con excesiva longitud.

4. El sistema de la red de saneamiento de la ciudad será del tipo separativo preferentemente, siendo este sistema obligatorio para las nuevas obras de urbanización en el municipio. El diámetro mínimo de las canalizaciones y acometidas será el exigido por las Normas Básicas que aplique la empresa gestora del servicio público, atendiendo a las necesidades a satisfacer. En el anexo II se incluye las características de la red.

5. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan; en cuyo caso se utilizarán ramales de acometida. En viviendas unifamiliares se dispondrá como mínimo una acometida cada 2 viviendas.

6. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

7. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

8. Queda prohibido el uso de fosas sépticas y depuradoras en suelo urbano o urbanizable.

9. Se recomienda para los nuevos desarrollos la instalación de tanques de tormenta. En el caso de suelos de uso global industrial, la instalación de tanques de tormenta será obligatoria, con conexión a la red de saneamiento y a la estación depuradora para las primeras lluvias. El volumen del tanque de tormenta se dimensionará para que como mínimo absorba una lluvia de 20 minutos de duración y con una intensidad de 10 litros por segundo y hectárea.

10. En los planeamientos de desarrollo y Proyectos de Urbanización, en el diseño de las redes de aguas pluviales, se deberán definir el punto de entrega a cauce, si se produce, y el caudal máximo previsible. Además, se deberán calcular la afección a predios existentes aguas abajo del punto de recepción en cauce, con el objeto de evitar posibles daños a terceros por la modificación de las condiciones hidrológicas de las cuencas aportadoras.

11. En los planeamientos de desarrollo y Proyectos de Urbanización, en el diseño de las redes de aguas pluviales, la entrega de aguas pluviales a cauce, si se produjeran, deberán realizarse con el ángulo máximo de 45°. Caso de existir afección negativa sobre el cauce en el punto de entrega de las aguas se deberán acondicionar distintos puntos de entrega con el fin de no afectar la estabilidad de las márgenes. Previo a la entrega a cauce de las aguas pluviales se instalarán elementos para la retención de sólidos.

12. En los planeamientos de desarrollo y Proyectos de Urbanización, en el diseño de las redes de aguas pluviales, se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde viertan. Para ello se analizará el caudal para período de retorno de 500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística, y se tendrá en cuenta que el posible aumento de caudales para período de retorno de 500 años derivado de las actuaciones urbanísticas no causará igualmente daños aguas debajo de la zona estudiada. Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención,...) o no estructurales (aumento de zonas verdes o actuaciones dirigidas a evitar la alteración del terreno y favorecer su estabilidad).

#### **Artículo 353.- INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO.**

Para la ejecución de las instalaciones de alumbrado público, será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo Alumbrado Público para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a proyectar deberán incluir las afecciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.

2. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

3. Con carácter preferente se emplearán lámparas que propicien el ahorro energético.

4. Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo, (farolas tipo globo), por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.

5. Dentro del suelo urbano consolidado, deberán renovarse todas las instalaciones existentes cuya vida útil sea superior a los 25 años. Asimismo, todos los espacios públicos, parques y zonas verdes contarán con iluminación artificial específica en función de los usos e intensidades previstas por los proyectos de urbanización.

6. Los titulares de todas las instalaciones de alumbrado exterior tienen que eliminar de las mismas las luminarias que emitan un flujo hemisférico superior mayor del 25% del flujo total emitido por la luminaria, en los plazos que el

Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno (Decreto 357/2010) determina.

7. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, en el ámbito del Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno (Decreto 357/2010) no se permite, con carácter general:

- a) El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.
- b) El uso de lámparas no monocromáticas en la zona de influencia del punto de referencia y en la zona de influencia adyacente.
- c) El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.
- d) La instalación o uso de rótulos luminosos en zonas E1.

#### 8. Características de lámparas y luminarias.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre y en el ámbito del Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno (Decreto 357/2010), las lámparas y luminarias habrán de tener las siguientes características:

a) En relación con el tipo de lámpara, se emplearán aquellas que proporcionen mayor eficiencia energética del alumbrado y resulten compatibles con las exigencias contempladas en el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno (Decreto 357/2010).

En zonas E1 y E2 colindantes con E1 las lámparas deben evitar en lo posible la emisión en la banda de longitudes de onda corta del espectro visible, concentrando la luz mayoritariamente en longitudes de onda superiores a 525 nm. Se instalarán lámparas o filtros que aseguren que en ningún caso se emita luz en longitudes de onda inferiores a 440 nm. Cuando el uso de la zona iluminada no requiera un alto grado de reproducción cromática y cuando las características técnicas de la instalación lo permitan, se optará por lámparas monocromáticas o cuasi monocromáticas.

b) Se deben utilizar luminarias con un diseño tal que proyecten la luz por debajo del plano horizontal, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 14 del Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno (Decreto 357/2010).

c) Con carácter general, se emplearán luminarias que no proyecten la luz fuera del objeto o zona a iluminar evitando que ésta se introduzca directamente en fincas colindantes o se dirija hacia el cielo nocturno. A tal fin se interpondrán paramentos, lamas, paralúmenes o cualquier otro elemento adecuado.

#### 9. Alumbrado ornamental.

a) Para el caso particular del alumbrado ornamental, se procurará que la disposición de luminarias permita que éstas emitan su flujo luminoso desde arriba hacia abajo. En caso de no ser posible, se utilizarán paralúmenes siempre que esto sea técnicamente viable.

b) Este alumbrado permanecerá apagado en la franja de horario nocturno establecida en el artículo 18.1. del Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno (Decreto 357/2010).

c) El Ayuntamiento podrán establecer excepciones para la iluminación de inmuebles o ámbitos de especial interés histórico y cultural, atendiendo a sus especiales valores patrimoniales y culturales. Estas excepciones se refieren tanto a los criterios para la disposición del alumbrado ornamental como a la posibilidad de mantener iluminados los inmuebles o ámbitos de especial interés patrimonial y cultural durante el horario nocturno.

Lo dispuesto en el presente apartado se entiende sin perjuicio de las medidas establecidas en la legislación de patrimonio histórico para evitar su contaminación visual o perceptiva.

d) El alumbrado ornamental no podrá superar los valores límite establecidos en la Instrucción Técnica Complementaria EA-02 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre.

#### 10. Alumbrado de señales y anuncios luminosos.

a) Durante el horario nocturno establecido en apartado 13 de este artículo únicamente permanecerán encendidos los carteles, vallas y anuncios publicitarios luminosos que cumplan una función informativa de posición y existencia de lugares en los que se presten servicios, cuando éstos se encuentren operativos.

b) Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el alumbrado de señales y anuncios luminosos se realizará mediante luminarias que emitan el flujo luminoso de arriba hacia abajo.

c) En el alumbrado de señales y anuncios luminosos no se podrán superar los valores límite establecido en la Instrucción Técnica Complementaria EA-02 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre.

#### 11. Alumbrado festivo y navideño.

a) En todo caso, se cumplirán los valores máximos de potencia instalada establecidos en la Instrucción Técnica Complementaria EA-02 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre.

#### 12. Intrusión lumínica.

Las instalaciones de alumbrado exterior nuevas, entendiendo por éstas las que no se consideren existentes conforme a los criterios contenidos en la disposición transitoria segunda del Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno (Decreto 357/2010), con excepción del alumbrado festivo y navideño, deberán cumplir los valores máximos establecidos en la Instrucción Técnica Complementaria EA-03 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, con objeto de minimizar los efectos de la luz intrusa o molesta procedente de las mismas sobre las personas residentes y sobre la ciudadanía en general.

#### 13. Régimen y horario de usos del alumbrado.

Con carácter general se establece como horario nocturno el comprendido en la franja horaria siguiente:

a) Desde las 0,00 horas, hasta las 6,00 horas, en el período de la hora de invierno.

b) Desde la 1,00 horas, hasta las 6,00 horas, en el período de la hora de verano.

14. Todas las instalaciones de alumbrado exterior, tanto nuevas como existentes, deben estar dotadas con sistemas automáticos de regulación o encendido y apagado, que les sean necesarios para el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno (Decreto 357/2010), así como en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre.

15. En zonas clasificadas como E1 y E2 conforme al Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno (Decreto 357/2010), el alumbrado exterior que no sea necesario por motivos de seguridad, se mantendrá apagado durante el horario nocturno.

16. Las instalaciones de alumbrado exterior que estén situadas en zonas clasificadas como E3 y E4 conforme al Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno (Decreto 357/2010), deben reducir en la medida de lo posible el flujo luminoso durante el horario nocturno con respecto a los límites que les sean aplicables, manteniendo la uniformidad de la iluminación.

17. Se exceptúa lo dispuesto en los apartados 15 y 16 para el desarrollo en horario nocturno de actividades de naturaleza recreativa, cultural, deportiva, turística, comercial, industrial o agrícola, siempre que tales actividades estén autorizadas por la Administración competente.

18. Instalaciones de alumbrado exterior sometidas a autorización o licencia.

a) Las personas titulares de las instalaciones de alumbrado exterior en actividades sometidas a autorización ambiental integrada, autorización ambiental unificada, calificación ambiental, licencia de obras u otros actos de intervención municipal a través de las correspondientes autorizaciones o licencias administrativas, deben incluir en el proyecto presentado con la correspondiente solicitud de la preceptiva autorización o licencia que proceda en aplicación de la legislación sectorial correspondiente, a los efectos previstos en el presente Reglamento, como mínimo, la siguiente información:

a) La justificación de los niveles de los parámetros luminotécnicos en las instalaciones de alumbrado exterior proyectadas.

b) El flujo hemisférico superior instalado (FHSINST).

c) Las características técnicas de las luminarias, lámparas y equipos auxiliares.

d) Los sistemas de control proyectados.

e) Los criterios de eficiencia y ahorro energético.

f) Los planos de la instalación.

b) En estos proyectos el FHSinst será inferior o igual al 1%.

Cuando esto no sea factible, deberá quedar justificado en los proyectos y, en ningún caso, se podrán superar los valores establecidos en el Anexo I del Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno (Decreto 357/2010).

c) Los proyectos de instalaciones de titularidad pública se han de ajustar necesariamente a los criterios de prevención y corrección de la contaminación lumínica definidos en el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno (Decreto 357/2010),

**Artículo 354.- RED DE GAS NATURAL**

1. Los proyectos de Urbanización incluirán obligatoriamente las canalizaciones de gas natural para suministro a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen.

Previamente, la Compañía gestora del servicio de gas natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el sector de ordenación correspondiente. La distribución de los costes de ejecución de la red se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial y en las Ordenanzas Municipales sobre utilización del subsuelo público.

2. La ejecución de la obra civil de las redes de Gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización correspondientes a cada uno de los nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre los proyectos en función de la evolución de la gestión del planeamiento de cada uno de ellos.

**Artículo 355.- UBICACIÓN DE CONTENEDORES PARA RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS**

En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores de residuos sólidos urbanos incluida la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en función de la población servida y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre Residuos Sólidos. En casos particulares de determinadas ampliaciones de casco urbano o urbanizaciones con determinado carácter singular, se exigirá el soterramiento de los contenedores de residuos sólidos correspondientes a la materia orgánica.

**Artículo 356.- INSTALACIONES PARA LA RECOGIDA NEUMÁTICA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS**

1. En los sectores de suelo urbanizable sectorizado, será necesario que se incluya entre las previsiones de su planeamiento de desarrollo, la ejecución de las instalaciones para desarrollar soluciones de infraestructura para implantar la recogida neumática de residuos urbanos.

2. Además, en aquellos sectores obligados a ello, el Proyecto de Urbanización incluirá las canalizaciones e instalaciones necesarias para realizar la explotación del servicio de Recogida Neumática a partir de las Centrales. Asimismo, en aquellos ámbitos en los que sea necesaria la implantación de una Central de Recogida Neumática de Residuos, será obligatoria la cesión de una superficie mínima de parcela de 3000 m<sup>2</sup>, cuyo uso asignado será de Infraestructura de Servicios Urbanos. Las condiciones de edificación de estas instalaciones serán: Ocupación 50%, retranqueos a linderos 3 m, altura máxima sobre rasante baja + 2, y altura máxima 15 m.

3. Los Proyectos de Urbanización dentro de los ámbitos indicados, construirán a su cargo la infraestructura general de canalizaciones, registros, arquetas, válvulas, etc., cumpliendo la normativa de funcionamiento general, para el completo funcionamiento del sistema a partir de la Central de Residuos, y según se recoge en la Ordenanza Municipal sobre Recogida de Residuos, en lo referente a la recogida neumática. Desde la ubicación de la Central de Recogida se diseñarán las canalizaciones principales a través de los viales interiores de la urbanización, donde conectarán las edificaciones nuevas. Todas estas edificaciones deberán prever espacios y condiciones técnicas suficientes para ubicar las instalaciones correspondientes al sistema de recogida neumática.

4. Previamente a su aprobación los Proyectos de Urbanización correspondiente a los sectores de suelo urbanizable en los que esté previsto la instalación del Sistema de Recogida Neumática de Residuos Urbanos, deberán incorporar el informe favorable sobre las características de las redes, instalaciones y trazado de las mismas de la empresa municipal. Por informe motivado de la empresa gestora del servicio público podrá eximirse a algunos de los sectores a que se refiere el apartado 1 de la previsión de implantación del citado sistema de recogida neumática de residuos.

5. Los Proyectos de Urbanización instalarán contenedores subterráneos para la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos en aquellas zonas donde el Planeamiento de desarrollo considere necesario por constituir puntos de mayor centralidad, alta accesibilidad, mayor concentración de actividades productivas, o de tránsito peatonal. Estos lugares se corresponderán además con los entornos de las vías principales y junto a los principales equipamientos de nivel ciudad y barrio-ciudad.

#### **Artículo 357.- LAS INFRAESTRUCTURAS PARA LA ENERGÍA ELÉCTRICA**

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico, el R.D. 1955/2000 y R.D. 842/2002 y Resolución de 5 de mayo de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa de la Junta de Andalucía.

2. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

3. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. De la misma forma, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.

4. La modernización de las infraestructuras eléctricas de alto tensión de la ciudad se realizará conforme el nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico y con respeto a las previsiones del presente Plan.

5. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con los pasillos aéreos definidos en el presente Plan General.

6. Todas las líneas aéreas de alta tensión de nueva implantación en suelos urbanos y urbanizables se realizarán en subterráneo.

7. Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar, así como las de Alta salvo que proceda el ajuste de su trazado a los pasillos establecidos.

#### **Artículo 358.- INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN**

1. La Regulación y Gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones que deberá elaborar la Administración Municipal, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública.

2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se podrá implantar el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación, si así lo considerase el organismo competente en materia de telecomunicaciones.

#### **Artículo 359.- DISPOSICIONES GENERALES PARA LA ORDENACIÓN DEL SUBSUELO EN LOS SERVICIOS URBANOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

1. Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.

2. Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones

como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.

3. La disposición de servicios urbanos en las secciones del viario de nueva urbanización, como en la reurbanización del viario existente, se realizará de acuerdo con las Ordenanzas Municipales. Hasta tanto se aprueben, o en lo no previstos en las mismas, se aplicarán los criterios de localización en la sección, separación entre servicios y profundidades correspondientes, contenidos en el Anexo II denominado Disposiciones Complementarias sobre Condiciones de Urbanización de estas Normas.

#### **Artículo 360.- DEBER DE CONSERVACIÓN**

Los propietarios de los terrenos comprendidos en ámbitos de suelo urbano que no formen parte de los núcleos de población existentes en el término municipal y los propietarios de terrenos de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, vendrán obligados a la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización definidas en el artículo precedente.

#### **Artículo 361.- ENTIDAD DE CONSERVACIÓN**

Los propietarios de los terrenos sobre los que pese la obligación de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización en los términos señalados en este capítulo vendrán obligados a constituir una entidad de conservación y a integrar en ella a los fines ya explicitados.

#### **Artículo 362.- NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE**

Para facilitar a las personas afectadas por cualquier tipo de discapacidad orgánica, permanente o circunstancial, la utilización de los bienes y servicios de la sociedad, se evitarán o suprimirán las barreras u obstáculos físicos o sensoriales que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento. Para ello se tendrá en cuenta la Normativa de Accesibilidad vigente.

# ***PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS***

## **TÍTULO XIII: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

**TÍTULO XIII: DISCIPLINA URBANÍSTICA.****Artículo 363.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.**

Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes de acuerdo con la legislación aplicable, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en particular, los siguientes:

a) Las parcelaciones urbanísticas, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.

b) Los movimientos de tierra, la explotación de canteras y el depósito de materiales, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia, sin perjuicio de las pertinentes autorizaciones para la ocupación del dominio público.

c) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados, de conformidad con lo previsto en el apartado 1 del artículo 98 de la LEY 7/2002.

d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.

e) La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso total o parcial.

f) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección.

g) La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, incluida la producción de energías renovables, profesionales, de servicios u otras análogas.

h) La instalación de invernaderos cuando conlleve algún tipo de estructura portante con exclusión de los domésticos o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.

i) La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen dentro de campamentos de turismo o camping legalmente autorizados y en las zonas expresamente previstas para dicha finalidad. Solo podrán autorizarse cuando lo permita la normativa y la ordenación urbanística y territorial vigente.

j) Las obras de apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo al que sea de aplicación el régimen de suelo no urbanizable, así como su modificación o

pavimentación salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria y/o forestal.

k) La colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados; quedan a salvo los carteles de información y publicidad de las obras.

l) Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.

m) Cualquier intervención en edificios declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos.

n) Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas.

o) La extracción de áridos, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.

p) Las actividades extractivas de minerales, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de tierras, líquidas, y de cualquier otra materia, así como las de sondeos en el subsuelo.

q) Las antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.

r) Las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes, abancalamientos y las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural.

s) La construcción de obras de infraestructura, tales como presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, infraestructuras de regadíos, vías privadas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio, que en el supuesto de ubicarse en terrenos de uso y dominio público, no hayan sido promovidas por los órganos de las administraciones públicas o entidades de Derecho público que administren bienes de aquellas.

t) Y, en general, el resto de actos que señalen los planes, las normas o las ordenanzas.

Las instalaciones, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación podrán estar eximidas de obtención de licencia municipal, siempre que se justifique el cumplimiento de las excepciones observadas en la legislación vigente en materia de telecomunicaciones (en la actualidad Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones-art. 34- y Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios).

En todo caso, si el suelo sobre el que se vaya a realizar cualquier actuación se encuentre afectado de protección arqueológica o de protección del patrimonio histórico, y cualquier actuación que se realice en su área de afección o su

entorno, estará sometida a la autorización prevista en la Ley, al objeto de evitar las alteraciones que puedan afectar a los valores propios del bien que se trate, a su contemplación, apreciación o estudio, solicitándose los permisos pertinentes a la Consejería de Cultura, realizando las intervenciones arqueológicas necesarias previa concesión de licencia.

De la misma manera que en la consideración anterior, cualquier actuación, que de forma justificada sea necesaria, sobre áreas inundables de cursos de aguas o sobre ellos mismos, deberán contar con la correspondiente autorización del organismo competente de cuencas y someterse al trámite de prevención ambiental que corresponda.

Del mismo modo se procederá con cualquier licencia que se solicite y se vea afectada de algún tipo de afección o protección.

#### **Artículo 364.- EFICACIA TEMPORAL DE LA LICENCIA.**

1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente o sean otorgadas por silencio, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

2. Las licencias referidas al uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, tendrán vigencia indefinida, excepto las relativas a actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, sin perjuicio de la obligación legal de adaptarse a las normas que en cada momento las regulen.

3. Se podrá conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras no comporta, por sí misma, prórroga del plazo de terminación de aquellas

4. Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde el día siguiente al de notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia o del vencimiento del plazo máximo para resolver y notificar.

5. El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2. Iniciado el procedimiento dirigido a declarar la caducidad, se podrá ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia. La declaración de caducidad debe dictarse por el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia urbanística, previa audiencia del interesado durante un plazo de 15 días, y debe notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, transcurrido el cual, sin efectuarse la notificación, quedara sin efecto la medida provisional de paralización de las obras.

6. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo fijado salvo causa no imputable al titular de la licencia.

b) Cuando no se cumpliera el plazo de terminación o, en defecto de plazo fijado, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

c) De conformidad con lo establecido por la LEY 7/2002, las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de estas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

6. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procederá declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

7. Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, es preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto no sea otorgada, no podrán realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento. Con esas salvedades, las actuaciones urbanísticas realizadas después de haberse declarado la caducidad de la licencia se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

#### **Artículo 365.- INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD EN LAS OBRAS.**

1. En toda obra se colocara un panel de material apropiado con la siguiente información: emplazamiento de la obra, promotor de la obra, denominación descriptiva de la obra, propietarios del solar o de los terrenos, empresa constructora, subcontratista, dirección facultativa, coordinador de seguridad y salud, número de expediente, identificación, fecha de la licencia u orden de ejecución o tratándose de una obra pública exenta de esta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto y del instrumento de planeamiento que se ejecuta, y fecha de inicio y terminación de las obras. Es responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y este actualizada. Quedan exentas de publicidad mediante cartel informativo las obras para cuya ejecución no sea necesario Proyecto técnico.

2. El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros. Se

instalarán sobre los cerramientos provisionales en alineación de parcelas en obras y sin uso, o sobre los cajones de obras de edificación, sin que sobresalgan de su plano más de diez centímetros.

3. Asimismo, será obligatorio disponer de una copia de la licencia municipal u orden de ejecución en el lugar en el que se ejecuten las obras, así como ejemplar de la documentación técnica o proyecto en base a la cual haya sido otorgada aquella o, en su caso, se imponga su ejecución.

**Artículo 366.- ACTOS EN EJECUCIÓN SIN LICENCIA O CONTRAVINIENDO SUS CONDICIONES: SUSPENSIÓN.**

1. Cuando un acto de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, que esté sujeto a cualquier aprobación o a licencia urbanística previa se realice, ejecute o desarrolle sin dicha aprobación o licencia o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, el Alcalde deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como del suministro de cualesquiera servicios Públicos.

2. La resolución por la que se ordene la suspensión de los actos a los que se refiere al apartado anterior, que tendrá carácter inmediatamente ejecutivo, deberá notificarse al promotor o a las personas que le hayan sucedido, o que se hayan subrogado por cualquier título en su derecho o posición. No será preceptivo para la adopción de esta medida cautelar el trámite de audiencia previa, sin perjuicio de que en el procedimiento de restauración de la legalidad puedan presentarse las alegaciones que se estimen pertinentes.

3. La orden de suspensión debe notificarse también, en su caso, al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos, cuando no coincidan con el promotor. Cada uno de ellos debe cumplir la orden desde la recepción de la misma, en el ámbito de sus respectivas responsabilidades.

Practicada la notificación a cualquiera de las personas citadas anteriormente o, en su defecto a cualquiera otra que se encuentre en el lugar de la ejecución, realización o desarrollo y está relacionada con la actuación objeto de inspección, podrá procederse al precintado de las obras, instalaciones o usos.

Del precinto se extenderá acta por el funcionario actuante presente en el acto y se procederá a la fijación de un escrito o adhesivo que describa el acto y las consecuencias de su incumplimiento. Para la ejecución material del precinto se podrá recabar la asistencia y cooperación de la policía local y otras fuerzas y cuerpos de seguridad.

4. De la orden de suspensión se dará traslado a las empresas suministradoras de servicios públicos, servicios esenciales y de interés general, así como en todo caso, a los relacionados en el artículo 175.1 de la Ley **7/2002**, con el objeto de que en el plazo máximo de cinco días desde la recepción, procedan a interrumpir la prestación de dichos servicios, que se mantendrá hasta que se les notifique expresamente el otorgamiento de la licencia urbanística o el levantamiento de

la orden de suspensión. A estos efectos, bastará la identificación precisa del inmueble afectado.

5. Para el caso de que se dictase Auto ordenando la medida cautelar de suspensión de la licencia impugnada, el órgano municipal que la hubiese otorgado comunicara dicha medida cautelar a las empresas suministradoras citadas en el apartado anterior, con el objeto de que en el plazo fijado judicialmente, y en su defecto, en el máximo de cinco días desde la recepción, procedan a interrumpir la prestación de dichos servicios, que se mantendrá hasta que se produzca el levantamiento judicial de la orden de suspensión.

6. Constatado el incumplimiento de la orden de suspensión, se podrá acordar la retirada de los materiales y de la maquinaria que se consideren necesarios, o cuando se trate de una demolición, acopio y preservación de todos los materiales y restos de la misma, que deban conservarse para su reconstrucción, a costa del promotor, propietario o responsable del acto, a quien corresponde satisfacer los de transporte, depósito y custodia que se produzcan. La resolución por la que se ordena la retirada o el acopio de materiales señalará el lugar de depósito o las medidas de protección de estos.

La retirada de materiales y maquinaria requerirá la realización de inventario con carácter individualizado que se incorporará a la diligencia o acta que al efecto se extienda.

7. El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.

8. Los interesados son responsables de adoptar las medidas estrictamente precisas para garantizar la seguridad de las personas, así como la estabilidad de las obras o instalaciones objeto de la orden de suspensión. Asimismo, cuando se ordene la suspensión de la demolición de una edificación deberá preservar todos los materiales que deban conservarse para hacer posible la reconstrucción. La Administración pública que hubiera acordado la suspensión podrá dirigir a los interesados órdenes a tal fin.

9. Una vez dictada resolución de suspensión de las citadas obras y actuaciones, o, en la misma resolución de suspensión, en su caso, la administración actuante, con los previos informes de los servicios competentes, deberá incoar el expediente de protección de la legalidad que habrá de ser notificado al interesado.

#### **Artículo 367.- RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.**

1. Con carácter previo a la incoación de un expediente de protección de la legalidad urbanística, podrán realizarse las actuaciones previas necesarias para aclarar los hechos y determinar los presuntos responsables.

2. El Ayuntamiento de Benahavís incoará el expediente de protección de la legalidad urbanística si tiene conocimiento de cualquier acción u omisión que presuntamente vulnere la legalidad urbanística, una vez concluidas, en su caso, las actuaciones previas de averiguación de los hechos.

3. La incoación se efectuará de oficio, por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos, o por denuncia.

4. En los casos de indicios de delito o falta en el hecho que haya motivado el inicio del procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado, el órgano competente para resolver, lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, debiendo continuar con la tramitación del citado expediente y dictar resolución que ponga fin al mismo.

5. Las medidas de protección de la legalidad urbanística tienen carácter real y alcanzan a los terceros adquirentes de las edificaciones dada su condición de subrogados por Ley en las responsabilidades contraídas por el causante de la ilegalidad urbanística.

6. El acuerdo de inicio del procedimiento, con los previos informes de los servicios competentes, habrá de ser notificado al interesado y deberá señalar motivadamente si las obras o usos son compatibles o no con la ordenación vigente o si son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística. No obstante, se advertirá al interesado de la reposición de la realidad física alterada a la que habrá de proceder de no resultar posible la legalización. El interesado dispondrá de un plazo de audiencia no inferior a diez días ni superior a quince para formular las alegaciones que estime oportunas, tanto respecto a la suspensión de obras, en su caso, como respecto al acuerdo de iniciación y a la adecuación de las obras a la ordenación urbanística vigente.

7. Cuando las obras pudieran ser compatibles con la ordenación urbanística vigente, se requerirá al interesado para que inste la legalización en el plazo de dos meses, ampliable por una sola vez hasta un máximo de dos meses en atención a la complejidad del proyecto, o proceda a ajustar las obras al título habilitante en el plazo previsto en el mismo. Si el interesado insta la legalización o en su caso, el ajuste de las obras a la licencia u orden de ejecución, se suspenderá la tramitación del procedimiento de protección de la legalidad urbanística, hasta la resolución del procedimiento de legalización.

8. Transcurrido dicho plazo sin haberse ajustado las obras a las condiciones señaladas o sin haberse instado la legalización, la Administración pública actuante procederá a realizar cuantas actuaciones de instrucción considere necesarias para comprobar la improcedencia legal de dicha legalización por disconformidad de los actos con las determinaciones de la legislación y de la ordenación urbanística aplicable. En caso de comprobar la procedencia legal de dicha legalización procederá a la imposición de multas coercitivas de conformidad con el artículo 182.4 de la Ley 7/2002. En caso de comprobar la disconformidad de los actos con las determinaciones de la legislación y de la ordenación urbanística aplicable se procederá a la reposición de la realidad física alterada.

9. Cuando se trate de obras que sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, finalizado el plazo de audiencia se elevara propuesta de resolución al órgano competente para resolver, ordenando la inmediata demolición de las actuaciones de urbanización o edificación.

10. Para la solicitud, tramitación y resolución de la legalización, regirán las mismas reglas establecidas para las aprobaciones o licencias que deban ser otorgadas. En la resolución del expediente de legalización para la determinación de si la obra es legalizable, se estará al planeamiento vigente en el momento de la resolución por la que se produzca la legalización.

11. La resolución del expediente de legalización podrá producir sobre el procedimiento de protección de la legalidad urbanística los siguientes efectos:

a) Si la aprobación o licencia fuera otorgada, las obras amparadas por la misma se entenderán legalizadas de modo que la suspensión cautelar que, en su caso, se hubiese adoptado quedara sin efectos y el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado quedara resuelto, pudiendo continuar aquellas de acuerdo con las condiciones de la referida aprobación o licencia.

b) Si solicitada la aprobación o licencia, esta fuera denegada, en el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado, se procederá a dictar orden de reposición de la realidad física alterada.

12. La legalización podrá tener alcance total o parcial. En caso de legalización parcial, el proyecto presentado, por el promotor, deberá incluir la demolición de los elementos no susceptibles de legalización. Asimismo, deberá constituir garantía a favor del municipio, con carácter previo al otorgamiento de la licencia o autorización equivalente al 100% del presupuesto de ejecución material, para responder de la efectiva demolición de los elementos no legalizables. Dicha garantía será destinada a sufragar los costes de la ejecución subsidiaria en el que caso de que fuese necesario acudir a la misma para llevar a cabo la referida demolición y será cancelada una vez se acredite su ejecución.

13. Si transcurrido el plazo concedido al efecto no se hubiera procedido aun a instar la legalización, procederá la imposición de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, 600 euros.

#### **Artículo 368.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SANCIONES.**

**1.** Las infracciones urbanísticas se clasifican en leves, graves y muy graves.

**2.** Son infracciones leves:

a) La prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación de la correspondiente licencia cuando esta proceda, o cuando hubiese transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la continuidad en la prestación cuando haya sido adoptada la suspensión cautelar. Las empresas suministradoras incurrirán en la infracción cuando no exijan la acreditación de la licencia aunque tal licencia exista o aunque haya prescrito la infracción del promotor y del constructor o que esta

no pueda sancionarse por cualquier causa. En los supuestos en los que las empresas suministradoras no exijan la acreditación de la licencia, si la misma existe, se impondrá la sanción prevista para las infracciones leves en su grado mínimo.

b) Todas las que, estando contempladas en el apartado siguiente, sean expresamente excepcionadas en el de su clasificación como graves.

3. Son infracciones graves:

a) La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otro de transformación de uso del suelo o del subsuelo, que estando sujeto a licencia urbanística o aprobación, se ejecuten sin la misma o contraviniendo sus condiciones, salvo que sean de modificación o reforma y que, por su menor entidad, no precisen de proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

b) Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución de los instrumentos de planeamiento, de deberes y obligaciones impuestos por la Ley o, en virtud de la misma, por dichos instrumentos incluidas las Normativas Directoras para la ordenación urbanística, las ordenanzas municipales de edificación y urbanización y los instrumentos de gestión y ejecución, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves. Se consideran instrumentos de gestión y ejecución a estos efectos los proyectos de urbanización, las reparcelaciones, la concesión de la ejecución de los sistemas de expropiación y cooperación y los convenios urbanísticos de gestión.

c) La obstaculización al ejercicio de las funciones propias de la potestad inspectora a que se refieren los artículos 179 y 180 de la Ley 7/2002.

d) La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación del uso del suelo, que sean contrarios a la ordenación territorial o urbanística.

4. Son infracciones muy graves:

A) Las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable.

B) Las actividades de ejecución sin el instrumento de planeamiento preciso para su legitimación, entendiéndose por tal el instrumento de planeamiento que contengan la ordenación pormenorizada.

C) Las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten a:

a) Suelos no urbanizables de especial protección o incluidos en la zona de influencia del litoral.

b) Parques, jardines, espacios libres, infraestructuras y demás reservas para dotaciones.

c) Bienes o espacios catalogados.

d) Otras determinaciones de la ordenación estructural previstas en el instrumento de planeamiento, cuyo desarrollo o ejecución se vea imposibilitado.

D) La inobservancia de las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

5. Las sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas son las multas que para cada tipo específico se prevén en el Capítulo III del Título VII de la Ley 7/2002 o, cuando la conducta infractora no sea objeto de tipificación específica, la establecida en el apartado 3 de este artículo para los tipos básicos descritos en el artículo 207 de la Ley 7/2002, según la clase de infracción de que se trate, teniendo en cuenta, en ambos casos, las reglas establecidas para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y la aplicación de las sanciones por la misma Ley.

6. Si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe.

7. Sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el apartado anterior y salvo que la infracción constituya uno de los tipos específicos del Capítulo III del Título VII de la Ley 7/2002, las infracciones urbanísticas serán sancionadas con las siguientes multas:

- a) Infracciones leves: multa desde 600 euros hasta **2.999** euros.
- b) infracciones graves: multa desde 3.000 euros hasta **5.999** euros.
- c) Infracciones muy graves: multa desde 6.000 euros hasta 120.000 euros.

8. Las reglas específicas establecidas en los artículos 216, 217, y 221 de la Ley 7/2002, se aplicarán una vez se haya procedido a la gradación conforme a las reglas generales establecidas en la Ley y en el apartado segundo anterior.

9. Si de acuerdo con el artículo 202.1 de la citada Ley debe incrementarse el importe de la sanción hasta alcanzar la cuantía del beneficio obtenido por el infractor porque éste sea superior, ha de descontarse del beneficio el coste de las actuaciones pertinentes de reposición de los bienes y situaciones a su estado primitivo.

10. Para la determinación de las obras ejecutadas, sin perjuicio de lo dispuesto en los tipos de infracciones específicas contempladas en el Capítulo III del Título VII de la Ley 7/2002, se atenderá a las siguientes reglas:

a) El valor de las obras ejecutadas en infracciones en materia de ejecución se calculará en función del valor de venta de lo realizado y se justificará mediante pruebas e informes ordinarios en el procedimiento sancionador debiendo optarse, en caso de duda, por los valores más bajos recogidos en tales pruebas e informes.

b) La base para el cálculo de las multas consistentes en un porcentaje del valor de la obra o instalación realizada estará integrada por el coste de los materiales o de la instalación y el de su ejecución o implantación, excluidos el beneficio empresarial, honorarios profesionales e impuestos.

# ***PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS***

## **TÍTULO XIV: DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

## **TÍTULO XIV.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

### **PRIMERA.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL RÉGIMEN TRANSITORIO.**

1. De conformidad con el art. 19.3 del Reglamento de Planeamiento el presente Plan General precisa el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad y a la edificación existente, estableciendo las disposiciones pertinentes sobre régimen transitorio, en el que se contienen las prevenciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento anterior, en atención al grado de incorporación de sus determinaciones al propio Plan General.
2. En tal sentido, se sujetan a las disposiciones de este título los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU anterior que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General, así como a los instrumentos de gestión, incluidos los de equidistribución de beneficios y cargas, aprobados definitivamente antes de dicha entrada en vigor, así como a las licencias otorgadas o en tramitación y a las edificaciones existentes.
3. Las disposiciones, determinaciones y normas del PGOU anterior se aplican, como régimen transitorio, en cuanto sea necesario para completar la ordenación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General, así como a los instrumentos de gestión, incluidos los de equidistribución de beneficios y cargas aprobados definitivamente, a las licencias otorgadas y a las edificaciones existentes, que queden sujetos al referido régimen transitorio, salvo previsión en contrario del presente Plan general.

### **SEGUNDA.- RÉGIMEN TRANSITORIO Y CLASIFICACIÓN DE SUELO.**

La clasificación de los suelos incluidos en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU anteriores que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General será el que, conforme a la LEY 7/2002, corresponda al grado de ejecución del mismo y a las previsiones a que se sujete en el nuevo Plan General, conforme a estas reglas:

- a) Se incluyen en el suelo urbano consolidado el que haya cumplido en su integridad con todos los deberes de cesión, urbanización y equidistribución. Solo se presume tal cumplimiento cuando se haya inscrito en el Registro de la Propiedad el instrumento de equidistribución de beneficios y cargas y se haya recepcionado formalmente la urbanización.
- b) Se incluyen en el suelo urbano no consolidado el que, encontrándose en la situación prevista en el art. 45.1 de la LEY 7/2002 no haya cumplido en su integridad con todos los deberes de cesión, urbanización y equidistribución o, pese a constar inscrito en el Registro de la Propiedad el instrumento de equidistribución de

beneficios y cargas y a haberse recepcionado formalmente la urbanización, sea incluido por el presente Plan general en dicha categoría del suelo urbano por concurrir alguna de las circunstancias del art. 45.2. B) de la LEY 7/2002.

- c) Los suelos urbanizables sectorizados alcanzarán la condición de urbano consolidado por haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones. Mientras no adquieran dicha categoría seguirán siendo urbanizables (sectorizados u ordenados).
- d) Se incluyen en el suelo urbanizable ordenado, el que no encontrándose en los supuestos anteriores, cuente sin embargo con los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU anteriores que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan.
- e) Los suelos que no cuenten con los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU anteriores que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan se incluyen en la clase o clasificación de suelo que señale este Plan General conforme a la LEY 7/2002.

**TERCERA.- RÉGIMEN TRANSITORIO DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.**

1. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado, los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU anteriores que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General conservan su vigencia en todo aquello en que no se opongan a sus determinaciones.
2. Se entenderá que existe tal oposición solo si las determinaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU son incompatibles con la ordenación y determinaciones del presente Plan General que se refieran a este mismo ámbito. Cuando las contradicciones se refieren a conflictos con la ordenación y determinaciones de otros ámbitos del Plan General (sectores colindantes) o con aspectos particulares de la ordenación o de los sistemas generales que se refieran o incidan de modo directo en el ámbito del planeamiento anterior, sólo se considerará que existe oposición si no es posible ajustar al anterior planeamiento aprobado sin alterar su ordenación sobre usos, densidades y edificabilidades globales o sin modificar el límite del sector o área de que se trate en más de un 5% de su perímetro. No se considerará que haya oposición a las determinaciones del Plan General cuando las contradicciones o conflictos son con determinaciones y disposiciones de carácter general.

3. Cuando sea necesario ajustar los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU anteriores a la ordenación y determinaciones de otros ámbitos del Plan General (sectores colindantes) o con aspectos particulares de la ordenación o de los sistemas generales que se refieran o incidan de modo directo en el ámbito del planeamiento anterior, se hará tal adaptación, sin alterar la ordenación sobre usos, densidades y edificabilidades globales y el límite del sector o área de que se trate, bien mediante un procedimiento de innovación del instrumento de planeamiento de que se trate, bien un Estudios de Detalle si los determinaciones afectadas pueden ser modificadas con este instrumento en los términos previstos en el art. 15 de la LEY 7/2002.
4. Si los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU anteriores se remitieran a las ordenanzas del anterior instrumento de planeamiento general (PGOU) se consideran válidas tal remisión y ordenanzas como propias del instrumento de desarrollo.
5. Respecto de los suelos incluidos en el presente Plan General como suelo urbano consolidado que provengan de un planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del presente planeamiento general, se sujetarán a las determinaciones del planeamiento desarrollo exclusivamente en cuando a sus ordenanzas de usos y edificación, salvo previsión expresa en contrario del Plan General, y sin que sea necesario ningún ajuste o adaptación.

**CUARTA.- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.**

En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado, los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU anteriores que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General y no se opongan a las determinaciones de éste, se ejecutarán y gestionarán conforme a sus propias previsiones con estos requisitos:

- a) Si el instrumento de equidistribución de cargas y beneficios no estuviera aprobado definitivamente, deberá concluirse con dicha aprobación en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del Plan General;
- b) La obra de urbanización deberá concluirse en el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor del Plan General si el instrumento de equidistribución de cargas y beneficios no estuviera aprobado definitivamente; si estuviese ya aprobado el plazo será de dos años;
- c) El incumplimiento de estos plazos determinará la incoación de expediente para declarar, si procede y con audiencia del interesado, dicho incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación;

- d) Si los proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución definitivamente aprobados de ámbitos que estuviesen afectados por la previsión de una nueva ordenación pormenorizada bien en el presente Plan General o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del mismo, quedan sujetos a las previsiones que dicha ordenación pormenorizada establezca y serán objeto de las modificaciones, adaptaciones u operaciones jurídicas complementarias que fuesen necesarias. Se procederá a una nueva operación reparcelatoria si se viesen afectados derechos patrimonializados y definitivamente adquiridos por la conclusión del proceso de urbanización y el cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos.
- e) Los proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución en tramitación deberán, en su caso, incorporar las previsiones del Plan General que les afecten, antes de la aprobación definitiva de dichos proyectos o instrumentos.

#### **QUINTA.- PARCELAS EN SUELO URBANO**

Las parcelas situadas en el suelo urbano consolidado y constituidas como fincas registrales independientes antes de la entrada en vigor de este Plan General, con dimensiones inferiores a la parcela mínima establecida por éste, se podrán edificar si no hubiese posibilidad de agregación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que ubican.

#### **SEXTA.- EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN**

1. Se consideran **Fuera de Ordenación** los edificios o parte de los mismos, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente P.G.O.U. respetando la legislación urbanística vigente en el momento de su ejecución y que resulten disconformes con las determinaciones del P.G.O.U. referidas al uso, ocupación, altura, volumen o alineación.

A estos efectos, se asimilan a edificaciones con licencia las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas con anterioridad al 25 de mayo de 1975, fecha en la que entró en vigor la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que no posean licencia urbanística municipal siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. Dichos extremos deberán acreditarse mediante el correspondiente certificado expedido por el Ayuntamiento.

El régimen urbanístico por el que deben regirse las edificaciones con licencia anterior a la aprobación definitiva del presente P.G.O.U. o aquellas sin licencia construidas con anterioridad al 25 de mayo de 1975, ha de ser aquél que existía en el momento de la concesión de la licencia de obras. Para sustituciones o ampliaciones, deberá aplicarse el régimen jurídico del presente P.G.O.U.

**2. Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:** Se consideran totalmente incompatibles aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren en cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Que cuenten con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales
- b) Aquéllas ubicadas en terrenos para los que el presente P.G.O.U. prevé un uso público de ejecución programada en los cinco primeros años
  1. Aquéllas ubicadas en parcelas cuya alineación, prevista de ejecución necesaria por el P.G.O.U., sea disconforme con la establecida por ésta.
  2. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino.
  3. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que se ubiquen en suelos de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia.

En estas no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las obras de reparación y conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. En el caso de las instalaciones, construcciones y edificaciones previstas en el apartado 3 anterior, dichas obras se permitirán siempre que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

En estos inmuebles tampoco se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan, salvo la corrección de la disconformidad con las previsiones del presente P.G.O.U.

**3. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación:** Las restantes instalaciones, construcciones y edificaciones se consideran parcialmente incompatibles con el P.G.O.U. y a las mismas se les aplicará las siguientes reglas:

- a) En los edificios disconformes con las alineaciones, alturas o usos previstos en el Plan, habitados y en buen uso, por razones sociales y económicas cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación en las condiciones establecidas en estas disposiciones y siempre que no generen aumento de volumen ni incremento de su valor de expropiación.
- b) En aquellos casos en los que los edificios, que siendo conforme con las alineaciones, altura y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación o de la parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuviesen situados,

y no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, se podrán realizar en ellos todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio. Podrán admitirse incluso, las de reforma y redistribución, siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie al incremento de su valor de expropiación.

4. A aquellos usos y actividades actualmente ubicados en suelo urbano con una calificación urbanística incompatible, que causen molestias, insalubridad o peligrosidad y que no puedan ser objeto de medidas correctoras, podrán autorizarse exclusivamente la realización de las obras de conservación previstas en el apartado 2. Si pueden ser objeto de medidas de corrección y no está prevista su demolición o expropiación en el plazo de 5 años a partir de la fecha en la que se pretendan realizar, se les podrá autorizar la ejecución de las obras previstas en el apartado 3 a).

5. A aquellas industrias y actividades económicas en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes disposiciones en situación de fuera de ordenación, por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, podrán realizar las obras previstas en el apartado 3 b), permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación y rehabilitación e incluso las de mejora, encaminadas a su renovación y modernización, siempre que no esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de 5 años, mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

Si únicamente se produce inobservancia de las condiciones de separación a linderos podrán admitirse obras de ampliación, siempre que en las instalaciones se cumplan las condiciones de protección ambiental y contra incendios, además de que las obras de ampliación cumplan con el resto de las condiciones de edificación.

6. Los usos existentes en los edificios fuera de ordenación contemplados en los apartados 2 y 3 se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos señalados en los planos y con exclusión de los referidos en el caso final del apartado 2 anterior.

7. En aquellos sectores o áreas a ejecutar de forma sistemática que tengan por finalidad su renovación integral, en los que a la entrada en vigor de este P.G.O.U. se estén desarrollando actividades económicas, si las edificaciones o usos son incompatibles con las determinaciones del planeamiento, hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad, pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación, incluso las de mejora, siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

8. En las edificaciones fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de

ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

#### **SÉPTIMA.- EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS ASIMILADOS AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN**

1. Se consideran en situación de asimilado al régimen de Fuera de Ordenación las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad así como aquéllas que contravengan la legalidad urbanística cuando resulte imposible legal o materialmente ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

2. Será necesario el reconocimiento particularizado de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación mediante el procedimiento legalmente previsto.

3. Hasta tanto el Ayuntamiento apruebe el Avance de planeamiento y la ordenanza municipal correspondiente, para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de edificaciones existentes en suelo no urbanizable será necesario que las mismas cumplan con las normas mínimas de habitabilidad establecidas en la Orden de 1 de marzo de 2013 por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012.

4. A aquellos edificios que encontrándose en situación asimilada al fuera de ordenación puedan ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas se les aplicarán las presentes reglas hasta tanto no se proceda a la regularización de la edificación mediante la obtención de correspondiente licencia de legalización.

#### **OCTAVA.- SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENANZAS**

1. Se consideran Fuera de Ordenanza aquellos edificios o parte de los mismos, construcciones e instalaciones que incumplan lo preceptuado en este P.G.O.U. exclusivamente en lo referente a altura o edificabilidad.

2. En estos se permiten obras de reforma, mejora y consolidación de lo existente, prohibiéndose aquellas que aumenten el techo edificado o las que para consolidar la edificación se vean en la necesidad de sustituir elementos estructurales. Para poder realizar estas obras, los edificios o partes de los mismos, construcciones e instalaciones respecto de los cuales ya no se puedan adoptar protecciones y/o restauración de la legalidad urbanística\*

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 ordenanza producidas por los cambios de la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables.

**\*Suspendido por la Resolución de Aprobación Definitiva de la CTOTU de 14 de noviembre de 2018.**

**NOVENA.- RÉGIMEN TRANSITORIO EN LAS LICENCIAS CONCEDIDAS O EN TRAMITACIÓN.**

1. En el caso de licencias concedidas y con edificación concluida, se aplicará a las edificaciones el régimen de fuera de ordenación cuando así proceda.
2. En el caso de licencias concedidas con edificación aún no concluida, y en general 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 resultaren disconformes con la nueva ordenación urbanística, el Ayuntamiento podrá revocar dichas licencias de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 174 de la LEY 7/2002 y conforme 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 cuanto al posible indemnización. Dichas licencias deberán ser declaradas caducadas si no se han cumplido los plazos para iniciar y terminar los actos amparados por ellas, sin que se pueda, respecto a las licencias en que haya excedido el plazo para edificar y anteriores al nuevo Plan general, otorgar prorrogas cuando sean disconformes con la nueva ordenación urbanística.
3. Las solicitudes de licencias anteriores a la entrada en vigor del Plan General se resolverán conforme a las previsiones de éste, si la resolución se dicte dentro del plazo legalmente establecido y, si se dictan fuera de dicho plazo, conforme al régimen aplicable al tiempo de la solicitud.
4. Los edificios, construcciones e instalaciones realizadas y los usos y actividades implantadas, al amparo de las licencias otorgadas con arreglo al planeamiento anterior quedan sujetos al régimen de fuera de ordenación previsto en la disposición anterior.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.**

Quedan derogado el PGOU vigente a la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Benahavís, sin perjuicio de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias del mismo.