

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.

00166188

- 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

00166188

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

00166188

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 m² 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.

00166188

- 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 m² en regadío y

00166188

25.000 m² 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 m² 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 m², 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 m² en regadío y 25.000 m² 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 m² en el Suelo No urbanizable Rural o Natural y 50.000 m² 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 m² en el Suelo No urbanizable Rural o Natural y 50.000 m² 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 m²..... 75 mts.
Parcela mínima de 50.000 m².....100 mts.

00166188

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 m² 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 m², 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 m² 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 m² 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 m² 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 m². 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 m². 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 m². 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 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 100 mts. En el caso de los Hoteles, la parcela mínima será de 30.000 m² en el Rural o Natural con una edificabilidad máxima de 0,20 m²t/m²s, 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 m². 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 m². 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 m². 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 m² 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 m² 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 m². 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 m² 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 m².t./m².s., con un techo máximo edificado de 300 m².
- 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 m²), 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 m² 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 inedificable 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 m² de superficie con una superficie de techo de 10.000 m² c.
 - b. Parcela máxima de actuación de 2.000.000 m² de superficie con una superficie de techo de 20.000 m² 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
Zona de cauce natural	<ul style="list-style-type: none"> • Carrizo (<i>Phragmites australis</i>) • Espadaña (<i>Typha domingensis</i>) • Junco (<i>Scirpoides holoschoenus</i>) • Sauce moruno (<i>Salix pedicellata</i>)
Zona de servidumbre	<ul style="list-style-type: none"> • Adelfa (<i>Nerium oleander</i>) • Taray (<i>Tamarix canariensis</i>, <i>Tamarix africana</i>) • Zarza (<i>Rubus ulmifolius</i>)
Zona de Policía	<ul style="list-style-type: none"> • Fresno común (<i>Fraxinus angustifolia</i>) • Higuera (<i>Ficus carica</i>) • Zarza (<i>Rubus ulmifolius</i>)
Zona inundable	<ul style="list-style-type: none"> • Madroño (<i>Arbutus unedo</i>) • Sabina (<i>Juniperus phoenicea</i>) • Cornicabra (<i>Pistacia terebinthus</i>) • Emborrachacabras (<i>Coriaria myrtifolia</i>) • Escobón (<i>Cytisus arboreus</i>) • Lentisco (<i>Pistacia lentiscus</i>) • Bayón (<i>Osyris quadripartita</i>) • Olivilla (<i>Phyllirea angustifolia</i>)

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.

00166188

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 m³ en parcelas de 25.000 m², 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 m³ para vertederos donde se eliminan menos de 5.000 toneladas de residuos al año y 25 m³ 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/m²; 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 Autónoma (Red Básica de Articulación)

- Carretera de San Pedro a Ronda (A-397)

Red autónoma (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:

00166188

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
Área de silencio	- Uso sanitario - Uso docente - Uso cultural - Espacios naturales protegidos, excepto en casos que constituyen zonas de transición.
Área levemente ruidosa	- Uso residencial - Zona verde - Adecuaciones recreativas, campamentos de turismo, aulas de naturaleza y senderos

Área tolerablemente ruidosa	<ul style="list-style-type: none"> - Uso de hospedaje. - Uso de oficinas o servicios. - Uso comercial - Uso deportivo. - Uso recreativo.
Área ruidosa	<ul style="list-style-type: none"> - Uso industrial. - Zona portuaria. - Servicios públicos, no comprendidos en los tipos anteriores.
Área especialmente ruidosa	<ul style="list-style-type: none"> - Infraestructuras de transporte. - Autovías y autopistas. - Rondas de circunvalación. - Ferroviarios. - Aeropuertos. - Áreas de espectáculos al aire

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
A	Sectores del territorio con predominio de uso residencial, adecuaciones recreativas y senderos	65	65	55
B	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
C	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
D	Sectores del territorio con predominio de suelo terciario distinto del contemplado en c)	70	70	65
E	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
F	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin determinar		
G	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
A	Sectores del territorio con predominio de uso residencial, adecuaciones recreativas y senderos	60	60	50
B	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
C	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
D	Sectores del territorio con predominio de suelo terciario distinto del contemplado en c)	65	65	60
E	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
F	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin determinar		
G	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.

00166188

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 aquella 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.

00166188

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

00166188

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

00166188

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.

00166188

- 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 m² para viviendas de hasta 3 dormitorios de 20 m² para viviendas de más de 3 dormitorios. Para viviendas de menos de 3 dormitorios 16 m².
2. Cocina: 5 m² para viviendas de menos de 3 dormitorios. Podrá integrarse con la superficie del salón, en cuyo caso se incrementará en 5 m² la superficie de la dependencia resultante.
3. Lavadero o tendedero: 2 m², en el tendedero podrá ser mancomunado (en cubiertas, plantas libres o azoteas) debiéndose disponer a tal fin una superficie de 2 m²/vivienda.
4. Dormitorios: 10 m² para dormitorios dobles y 8 m² para dormitorios simples.
5. Baño: 3 m².
6. Aseo: 1.50 m²
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 m² de superficie útil sin incluir zona de distribución o pasillo, además incluirá la dependencia de baño con 3 m² de superficie útil mínima y 2 m² 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 5m². En el caso de cocina con elementos técnicos de lavado y secado, el salón se incrementará en 7 m².
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 ²
Hasta 3	45 m ²
Hasta 4	60 m ²
Hasta 5	75 m ²
Más de 5	90 m ²

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:

	Superficie
<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 m² 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 m² 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 m² 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 m² por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc., la superficie máxima será de 30 m² 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 sobreecho 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 sobreecho 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

00166188

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 pormenoricen 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 m²), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m² de superficie industrial y de dos camiones para superficie 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

00166188

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)

00166188

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 m², 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 m²t/m²s 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 m²t/m²s, 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

00166188

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 colmatar 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

00166188

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, entendiéndose 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.

00166188

Índice de edificabilidad neto.- Límite máximo de edificabilidad para cada uso, aplicable a la superficie neta de suelo destinado a dicho uso, expresado en m² techo/ m² 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 45º 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

00166188

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

00166188

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 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 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-quioscos 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 m².

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 arcones.
- 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 m².
- 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

00166188

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 100m²

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 80m² 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 100m² y una parcela máxima de 150m².
La longitud mínima de fachada a vial será de 4m.

Se exceptúan de esta norma aquellas parcelas de Suelo Urbano de superficie inferior a 100m², 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 120m² 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 100m²
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 m² 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 m²

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 m²t/m²s

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 m² 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 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 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 m²

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 m²t/m²s

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 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.

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 m² 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 (m²)</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 (m²t/m²s)</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 m² 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: 150m².
2. UAD-2: 200m².
3. UAD-3: 250m².
(Unidad mínima de actuación 1.000m²)

B. Fachada mínima admisible de parcela:

1. UAD-1: 5,5m².
2. UAD-2: 7m².
3. UAD-3: 8m².

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

00166188

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 m2 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 m2 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 m²
- b. PM2: 3000 m²
- c. PM3: 5000 m²

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 m²t/m²s
- b. PM2: 0,60 m²t/m²s

- c. PM3: 0,67 m²t/m²s
- 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 m².

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 m².
- b. Longitud mínima de fachadas: 10 m.

2. Edificabilidad neta máxima.

- 1,5 m²t/m²s.

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 m²
- b. Fachada mínima al vial principal: 20 mts.

2. Edificabilidad neta máxima.

1,16 m²t/m²s 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 m²
- 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 m².

3. Edificabilidad neta máxima.

1,5 m²t/m²s 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 m²/m²s
- 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 m²
- 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 m²/m²s.

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.

00166188

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 m².

2. Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

Dependiendo del uso previsto, la edificabilidad neta será de:

- a. Deportivo 0,3 m²t/m²s
- b. Docente, Asistencial, Religioso o Alojamiento comunitario.....1 m²t/m²s
- c. Administrativo0,75 m²t/m²s

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 m². 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. Deportivo0,5 m²t/m²s
- b. Otros1 m²t/m²s

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 m²t/m².

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 sustituya100%

4. Aparcamientos

Será obligatorio construir 1 aparcamiento por cada 100 m² 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 m². 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 m²t/m²s 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 m² 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

00166188

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

00166188

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 m², 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

00166188

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.

00166188

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 artículo 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.