

### **CAPÍTULO 8º**

#### **ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD).**

**Artículo 319. Definición.**

**Artículo 320. Condiciones de ordenación.**

**Artículo 321. Condiciones de la edificación.**

**Artículo 322. Condiciones de uso.**

**Artículo 323. Particularidades sobre las sub-zonas.**

**CAPÍTULO 8º**  
**ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD).**

**ARTÍCULO 319. DEFINICIÓN.**

Comprende las áreas que se han desarrollado con edificación residencial unifamiliar, cuya morfología está caracterizada por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, bien con viviendas aisladas o bien con viviendas adosadas, pero donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental en la mayoría de los casos. En estas áreas el proceso de edificación debe ser mantenido, o en su caso reconducido, en ordenación adosada a fin de que manteniéndose la relación entre parcelas y viviendas, se consigan ordenaciones claramente referidas a las calles y acordes con la topografía de las zonas.

**ARTÍCULO 320. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.**

**1.- Edificabilidad neta.**

SUB-ZONA	EDIFICABILIDAD NETA
UAD	1,16 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

**2.- Parcela mínima.**

**a) Superficie mínima admisible de parcela:**

SUB-ZONA	PARCELA MÍN.
UAD	100 m <sup>2</sup>

**b) Fachada mínima admisible de parcela:**

SUB-ZONA	FACHADA MÍN.
UAD	6 m

**3.- Ocupación máxima de parcela.**

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será:

SUB-ZONA	OCUPACIÓN MÁX.
UAD	60%

**ARTÍCULO 321. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

**1.- Retranqueo de fachada.**

**a)** Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Disposiciones de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

b) La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle las siguientes distancias, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle:

SUB-ZONA	SEPARACIÓN MÍNIMA
UAD	3 m

Esta misma separación, será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

c) En las parcelas de pendiente acusada, los edificios proyectados con la ordenación UAD, podrán disponerse conforme a las disposiciones de edificación en ladera de las presentes Disposiciones, siempre que se tramiten mediante un estudio de detalle cuyo ámbito alcance a tramos de calles completos.

## 2.- Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación de la valla, será para cada sub-zona:

SUB-ZONA	PROFUNDIDAD MÁX.
UAD	15 m

## 3.- Separación al lindero de fondo de parcela.

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcelas los siguientes valores mínimos:

SUB-ZONA	SEPARACIÓN MÍN.
UAD	3 m

## 4.- Altura máxima y número de Plantas.

La altura máxima permitida será:

SUB-ZONA	Nº MÁX.PLANTAS/ ALTURA MÁX.
UAD	B+1 / 7,5 m

Se permite el remate con pérgolas, toldos, etc.

Con carácter general, la pérdida de edificabilidad por afección de alineaciones a viario público o por una excepcional separación a linderos será recuperada (como máximo) en una planta más a la regulada, siendo de obligado cumplimiento el tratamiento de ático a dicha planta.

## 5.- Altura libre de Plantas.

La altura libre de plantas bajas y plantas altas no será inferior a 2,50 m.

## 6.- Sótano.

Se admite una planta sótano, para uso de garajes y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en estas Disposiciones.

**7.- Vuelos de cuerpos salientes.**

Sobre la alineación de la fachada el vuelo máximo permitido será de 0,60 m.

**8.- Ordenanza de valla.**

Se regularán según las disposiciones de las ordenanzas generales de estas Disposiciones.

**9.- Conjuntos de viviendas adosadas.**

No se podrán edificar conjuntos de viviendas adosadas con una longitud mayor de 50 m lineales. En caso de fraccionarse los conjuntos lineales de edificación se deberán separar cada volumen una distancia mínima del doble de la separación mínima a lindero público.

**ARTÍCULO 322. CONDICIONES DE USO.**

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso pormenorizado: residencial. 1. Vivienda unifamiliar adosada, aislada y bifamiliar.
- Usos compatibles: los definidos en el artículo 67 de estas Disposiciones con los números 4, 5, 8, 9 (exclusivamente para las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda)10.1, 11 al 15, 17,18 y del 20 al 29, ambos inclusivos.

**ARTÍCULO 323. PARTICULARIDADES SOBRE LAS SUB-ZONAS.**

En los casos donde no quede definida la sub-zona en el plano de calificación (señaladas como UAD\*), las condiciones particulares de las mismas se reflejan en los instrumentos de desarrollo de planeamiento.

### **CAPÍTULO 9º ZONA DE INDUSTRIA (IND).**

**Artículo 324. Definición y objetivos.**

**Artículo 325. Definición de zona.**

**Artículo 326. Condiciones de ordenación y edificación en la "Industria pequeña y media" IND.**

**Artículo 327. Condiciones de uso para la "Industria pequeña y media" IND.**

**CAPÍTULO 9º  
ZONA DE INDUSTRIA (IND).****ARTÍCULO 324. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.**

Comprende esta calificación las zonas procedentes del planeamiento parcial específicamente dedicado a actividades secundarias (industriales y almacenamiento y terciarias).

Asimismo 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 325. DEFINICIÓN DE ZONA.**

Atendiendo a las distintas características tipológicas, localización y niveles e intensidad de uso, y tras analizar la realidad existente en el municipio, se distingue una única zona:

**IND Industria pequeña y media:**

Polígonos específicamente industriales o de uso logístico, caracterizados desde el punto de vista de la Ordenación urbanística por el tamaño de la parcelación.

**ARTÍCULO 326. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN EN LA INDUSTRIA PEQUEÑA Y MEDIA IND.****1.- Supuestos de aplicación de la presente ordenanza.**

Parte de los terrenos abarcados por la presente ordenanza se encuentran clasificados por este Plan dentro del suelo urbano y el resto dentro del suelo urbanizable.

En el primer caso son de aplicación directa los parámetros reguladores de la ordenación y edificación que se definen en los apartados siguientes. En el segundo caso, dichos parámetros serán de aplicación directa sobre el suelo estrictamente zonificado como industria en el suelo urbano de este Plan General.

**2.- Parcela mínima edificable.**

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 200 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima fachada: 6,00 m.
- Los minipolígonos se regularán mediante estudio de detalle.

**3.- Edificabilidad neta máxima.**

ZONA	EDIFICABILIDAD NETA
IND	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

**4.- Ocupación máxima de parcela.**

- En planta baja: 100%.
- En planta altas: 50%.

**5.- Altura máxima edificable.**

La altura máxima edificable será de 12 m a cornisa o arranque de cubierta y de 15 m a coronación de cumbre de cubierta. Sobre la altura máxima se permitirán elementos o instalaciones de evacuación de humos, de ventilación, o elementos mecánicos necesarios para el funcionamiento de la actividad permitida.

**6.- Altura libre de Plantas.**

No se fija altura libre para la planta baja siempre que esta 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 m y mínima de 2,50 m.

**7.- Separaciones a linderos privados y públicos.**

En los polígonos del suelo urbano zonificados con una estructura urbana medianera con alineación a vial, seguirá rigiendo la alineación a vial como pauta de ordenación.

Las ordenaciones podrán optar por una ordenación medianera con alineación a vial, o por una ordenación abierta, en cuyo caso la separación mínima a linderos públicos y privados será de 5,00 m.

**8.- Accesos a naves industriales.**

Las parcelas de la trama Industrial que linden con dos viales y uno de ellos sea común con zona residencial no podrán tener acceso por el mencionado vial, solo estará permitido dicho acceso en aquellas parcelas que por necesidad de parcelación, únicamente tengan dicho acceso por calle común con zona residencial.

**ARTÍCULO 327. CONDICIONES DE USO PARA LA "INDUSTRIA PEQUEÑA Y MEDIA" IND.**

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso pormenorizado: Secundario, 6. Industrias y 7. Almacenes Industriales.
- Usos compatibles: los definidos en el artículo 67 de estas Disposiciones, salvo residencial y funerario, salvo para tanatorios.

**CAPÍTULO 10º**  
**ZONA COMERCIAL (CO).**

**Artículo 328. Zona comercial CO-1, CO-2.**

**Artículo 329. Zona comercial CO-3.**

**CAPITULO 10º  
ZONA COMERCIAL (CO).**

Esta ordenanza se aplicará a parcelas con uso dominante COMERCIAL (CO), donde se desarrollen edificios de carácter comercial exclusivo.

Se distinguen tres sub-zonas en función del tipo de actividad comercial, de la categoría del establecimiento comercial que se pretenda desarrollar en ellas y del origen de la parcela.

**ARTÍCULO 328. ZONA COMERCIAL CO-1, CO-2.****DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.**

Comprende esta calificación una serie de parcelas destinadas a uso comercial existentes en suelo urbano, o procedentes de la zonificación de planes parciales.

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN.****1.- Edificabilidad neta.**

SUB-ZONA	EDIFICABILIDAD NETA
CO-1	1,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
CO-2	1,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

**2.- Parcela mínima.****a) Superficie mínima admisible de parcela:**

SUB-ZONA	SUPERFICIE MÍN. PARCELA
CO-1	1.000 m <sup>2</sup> -la existente
CO-2	1.000 m <sup>2</sup>

**b) Fachada mínima admisible de parcela:**

SUB-ZONA	FACHADA MÍN. PARCELA
CO-1	110 m
CO-2	220 m

**3.- Ocupación máxima de parcela.**

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será para cada sub-zona:

SUB-ZONA	OCUPACIÓN MÁX.
CO-1	100%
CO-2	80%

**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN****1.- Separación al lindero público y privado.**

La separación a lindero público y privado será para cada sub-zona:

SUB-ZONA	SEPARACIÓN LIND. PÚBLICO
CO-1	1/3 h
CO-2	1/3 h

Se permite adosar las edificaciones en los linderos privados de parcelas colindantes, previo convenio entre los propietarios. En este caso será preceptiva la presentación de proyecto de edificación conjunto para ambas parcelas.

## 2.- Altura máxima y número de Plantas.

Para cada una de las sub-zonas la altura máxima permitida será;

SUB-ZONA	ALTURA MÁX.
CO-1	15 m
CO-2	22 m

## 3.- Altura libre de Plantas.

La altura libre de planta no será nunca inferior a 3,50 metros, salvo en el caso de altillos, que se regulan por su altura libre mínima. En dependencias auxiliares del uso dominante, como aseos, oficinas y locales de función semejante, la altura libre mínima será de 2,50 m.

## 4.- Altillos.

Los altillos o plantas partidas se permiten en todas las plantas por encima de los sótanos siempre que formen parte del local ubicado en la planta correspondiente sin tener acceso independiente desde el exterior.

En caso de disponer altillos, las alturas libres mínimas resultantes de la partición de planta serán de 2,60 metros.

Los altillos deberán cumplir, además, las siguientes condiciones:

- Se separarán un mínimo de 2,00 m de la fachada exterior del edificio.
- No podrán superar el 40% de ocupación sobre la planta del edificio en que se ubiquen.

## 5.- Sótano.

En Planta Sótano, además del uso aparcamiento se admitirán los siguientes:

- Cuartos de instalaciones y dependencias anexas.
- Locales de almacenamiento y servicios auxiliares.
- Hasta el veinte por ciento (20%) del techo total edificado correspondiente a las dependencias características o propias del uso dominante.

## CONDICIONES DE USO.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso pormenorizado: comercial.

- Usos compatibles: los definidos en el artículo 67 de estas Disposiciones con los números 1, 2, 3, 4, 5, 6 (exclusivamente primera categoría), 9 al 18 y 20 al 29, ambos inclusivos.

### ARTÍCULO 329. ZONA GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL CO-3.

#### 1. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.

Comprende esta calificación las parcelas destinadas a uso comercial desarrolladas como grandes establecimientos comerciales.

#### 2. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.

##### 2.1. Superficie, condiciones de parcelación y servidumbre.

1. La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ocho mil metros cuadrados (8.000 m<sup>2</sup>).
- Fachada mínima al vial principal: cien metros (100 m).

2. Se admite la agregación y segregación de parcelas siempre que las dimensiones de superficie y línea de fachada de las parcelas resultantes no sean inferiores a las mínimas establecidas en el apartado anterior.

3. Se admite la agregación de parcelas con otras colindantes siempre que la compatibilidad de sus respectivos usos y ordenanzas permita su integración en una parcela que cumpla las respectivas condiciones de parcelación de ambas zonas y sectores.

##### 2.2. Condiciones de posición y forma de la edificación.

Distancia a linderos:

La edificación, en uno o varios cuerpos de edificación, se dispondrá libremente dentro de la parcela calificada, con la salvedad de la distancia a linderos privados en el caso de edificaciones no adosadas, que será como mínimo de siete metros y medio (7,50 m).

Con carácter general, si se disponen dos o más cuerpos de edificación en una misma parcela, la distancia mínima entre ellos será de quince metros (15 m).

Se permite adosar las edificaciones en los linderos privados de parcelas colindantes, previo convenio entre los propietarios. En este caso será preceptiva la presentación de proyecto de edificación conjunto para ambas parcelas.

##### 2.3. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación de la parcela por la edificación no será superior al 85% y podrá disponerse en uno o más cuerpos de edificación.

##### 2.4. Altura máxima de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación será de tres plantas y veintidós metros (22,00 m) desde la cota inferior de referencia a la cara superior del último forjado:

- a) En caso de edificación adosada o conjunta con la de parcela colindante, a fin de resolver el acuerdo con el volumen de la edificación de dicha parcela colindante, se permitirá sobrepasar la altura máxima en metros prevista en el apartado anterior.
- b) Por encima de la altura máxima sólo se admitirán cuerpos de edificación o elementos de carácter simbólico, ornamental o publicitario y semejantes, que no supongan incremento de la superficie útil edificable.

### 2. Altura libre de plantas:

La altura libre de planta no será nunca inferior a 3,50 metros, salvo en el caso de altillos, que se regulan por su altura libre mínima. En dependencias auxiliares del uso dominante, como aseos, oficinas y locales de función semejante, la altura libre mínima será de 2,50 m.

### 3. Altillos:

Los altillos o plantas partidas se permiten en todas las plantas por encima de los sótanos siempre que formen parte del local ubicado en la planta correspondiente sin tener acceso independiente desde el exterior.

En caso de disponer altillos, las alturas libres mínimas resultantes de la partición de planta serán de 2,60 m.

Los altillos deberán cumplir, además, las siguientes condiciones:

- Se separarán un mínimo de 2,00 m de la fachada comercial.
- No podrán superar el 40% de ocupación sobre la planta del edificio en que se ubiquen.
- Su altura libre mínima será de 2,30 m por encima.

### 3. EDIFICABILIDAD.

El coeficiente neto de edificabilidad, con carácter general y salvo restricción por desarrollo de la ordenación pormenorizada, será:

PARCELAS	EDIFICABILIDAD NETA MÁX.
CO-3	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

### 4. CONDICIONES DE USO.

1. El uso dominante de esta zona es el de Gran Superficie Comercial.

2. Además del uso dominante se permiten los siguientes usos compatibles:

- Recreativo.
- Establecimientos Públicos.
- Servicios.
- Religioso.
- Educativo.
- Hostelería.
- Cultural.
- Asistencia Sanitaria.
- Deportivo.
- Industria 1ª y 2ª categoría.

3. Las parcelas deberán disponer de una dotación de aparcamiento en cuantía mínima de una (1) plaza por cada ochenta (80) metros cuadrados edificados, que podrán disponerse tanto en superficie, como en sótano.

4. En planta sótano, además del uso de aparcamiento se admitirán los siguientes:

- Cuartos de instalaciones y dependencias anexas.
- Locales de almacenamiento y servicios auxiliares.
- Hasta el veinte por ciento (20%) del techo total edificado correspondiente a dependencias características o propias del uso dominante.

**CAPITULO 11º  
ZONA HOTELERA.**

**Artículo 330. Ordenanza hotelera.**

00167608

**CAPITULO 11º  
ZONA HOTELERA.****ARTÍCULO 330. ZONA HOTELERA. ORDENANZA HOTELERA.****1. ORDENANZA HOTELERA.****1. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS**

La presente ordenanza, pretende regular la situación de "Fuera de ordenación" que vienen arrastrando los hoteles situados en el término municipal de Torremolinos, edificados en la Etapa del auge turístico de la Costa del Sol, y en la cual las ordenanzas de Alturas eran superiores que en las actuales circunstancias, en las que impera el cuidado por un desarrollo mucho más racional y de menos impacto urbano, no recogiendo en el PGOU vigente solución a esta problemática.

No obstante, la realidad física de estas edificaciones evidencia desde el punto de vista turístico, la necesidad de regularlas en norma turística por la utilidad pública que cumplen. En dichas edificaciones se incumple fundamentalmente el parámetro de alturas, lo que motiva situaciones conflictivas en los casos en los que bien por necesidades de mantenimiento, o por la necesidad de adaptarse a las nuevas demandas del mercado Hotelero, no pueden actualizar su dotación a los nuevos criterios turísticos, por no cumplir con la normativa urbanística mencionada.

Esta ordenanza con objeto de adaptarse a las necesidades del creciente sector hotelero y define las bases urbanísticas para el desarrollo de este primordial uso, que en el caso de Torremolinos, municipio eminentemente turístico, los hoteles, en sus diversas categorías reguladas por la Legislación sectorial turística, constituyen además del motor básico de la economía del municipio, unos equipamientos derivados del claro destino turístico del municipio. Por tanto como tales equipamientos, han de concebirse con tanto mayor grado de auto-suficiencia cuanto mayor sea su categoría, ya que su mayor atractivo turístico está en la amplitud de la gama de servicios que ofrecen.

En base al interés de primer orden en mejorar las condiciones del sector turístico, motor del desarrollo de este municipio, y por tanto de su equipamiento hotelero, la presente ordenanza pretende establecer unas condiciones urbanísticas específicas para las edificaciones existentes o bien de nueva planta, en las que se prevea la implantación de USO HOTELERO.

No obstante, y dado que esta ordenanza se viene aplicando desde la aprobación del PGOU de 1.996 y sus posteriores modificaciones, para la mejora de los establecimientos Hoteleros existentes en el municipio y los que se crearon al amparo de dicha ordenanza, para las solicitudes de licencias de obras en los que se pretenda la aplicación de la presente ordenanza, habrá de justificar en primer lugar el uso que se ha hecho de ella con anterioridad a la entrada en vigor del presente documento y en consecuencia si aún les resta o no por materializar parte del aprovechamiento correspondiente al 20% o 25% permitido.

En las parcelas que en el PGOU aparecen calificadas con la H de hotelera, teniendo la consideración de equipamiento, el único uso permitido es el hotelero.

a) Caso de que en una parcela calificada en el PGOU con la H de hotelera se encuentre edificado un inmueble que se está explotando para uso hotelero y el mismo se pretenda demoler para su reconstrucción o rehabilitación, o bien ejecutar cualquiera otra obra, y a su vez, su titular o titulares registrales pretendan proceder a la división horizontal del inmueble, para el otorgamiento de la licencia de obra preceptiva es necesario que, junto con las correspondientes documentación técnica, se acompañe documentación suficiente que acredite quién es el titular del inmueble en el que se desarrolla la actividad hotelera, ya sea una o varias sociedades mercantiles o persona físicas, aportando a tal fin documentación suficiente acreditativa de tal circunstancia en el Registro de la Propiedad y Registro Mercantil correspondiente. Asimismo, para el caso anterior, con objeto de acreditar que el uso que se dará al inmueble en el que se pretende proceder a la división horizontal sea exclusivamente hotelero, deberá recogerse en la escritura pública correspondiente tal carácter y destino de la totalidad del inmueble, así como su constancia en el Registro de la Propiedad, debiendo tener tal vinculación carácter real, constando igualmente que tal uso exclusivo hotelero tendrá una duración mínima de 25 años a contar desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de la división horizontal, par a lo cual la titularidad de cada uno de los elementos privativos o fincas resultantes de la división horizontal del inmueble atribuirán a cada una de las mismas, con carácter obrem, el derecho inseparable a recibir el servicio hotelero que se prestará en el indicado inmueble, teniendo los elementos comunes del mismo y los elementos privativos o fincas resultantes la obligación propter rem de garantizar el uso hotelero del inmueble. En todo caso, deberá corresponder a un único titular la administración y explotación del inmueble con uso hotelero, caso de separación entre propiedad y explotación, en los términos previstos de los artículos 6 y 7 del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

b) La propiedad del inmueble donde está implantado un uso hotelero en el que se pretenda proceder a su división horizontal de tipo medio, a escoger por este, que tendrá un plazo máximo de cuatro meses a contar desde la fecha del ofrecimiento formal de tal adquisición para ejercitar tal derecho, fijándose el precio de compra, que será igual al precio de costo, por los servicios técnicos correspondientes del Ayuntamiento. En todo caso, al Ayuntamiento se le reconocerá el derecho a que sea imprescindible su consentimiento para modificar el título constitutivo de la propiedad o el régimen de servicios acordados en el inmueble que garanticen el uso hotelero del mismo.

c) Cuando cualquier hotel de los que se encontraban fuera de ordenación con anterioridad al PGOU de 1996 cese en su actividad hotelera, volverá automáticamente a quedar fuera de ordenación y su techo edificable legalizable será igual a la media de los edificios circundantes.

## 2. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN Y LA EDIFICACIÓN.

### B.1 EDIFICIOS HOTELEROS EXISTENTES

### B.2 EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA PARA USO HOTELERO

B.1.1. Con carácter general se establece como altura máxima la de 4 plantas más ático (PB+4+ÁTICO). Para aquellos establecimientos hoteleros que en la actualidad posea una altura que la superen, se considerará como altura válida a los efectos de aplicación de esta ordenanza la que poseía en el momento de la probación definitiva de la presente modificación, siempre y cuando se mantenga el uso hotelero.

B.1.2. A los efectos de cualquier actuación que implique aumento del volumen edificado existente, las restantes condiciones de edificación como la ocupación y otras precisiones sobre altura, separación entre edificios y a linderos, y todos los demás no específicamente regulados en esta modificación podrán ser ajustados o moderadamente alterados para su adecuación a los requerimientos de la oferta turística, siempre que no altere los parámetros fijados en esta ordenanza reguladora del uso hotelero y quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento previa propuesta o petición de la parte interesada que acredite que los parámetros adoptados se justifican en base a las necesidades funcionales del equipamiento hotelero que se trate y justifique su adecuación e integración con el entorno.

Así mismo con la presente modificación, el techo edificable podrá ser aumentado en un 20% sobre el agotado por el edificio en la actualidad, y un 25% si se va a destinar a un hotel de categoría superior a cuatro estrellas.

En aquellas instalaciones hoteleras existentes en la actualidad, en las que no se encuentre agotado el parámetro de edificabilidad de aplicación en el entorno en el que se encuentra enclavado, se considerará ésta (edificabilidad de la subzona de aplicación) a los efectos de edificabilidad permitida sobre la aplicación) a los efectos de edificabilidad permitida sobre la que se podrá aumentar el 20% o 25% regulado en el punto anterior.

B.2. Los edificios de nueva planta que se pretenden destinar a uso hotelero, en aquellos suelos no calificados expresamente de equipamiento hotelero, podrán sobrepasar la edificabilidad neta correspondiente a la zona en la que se ubica en el 20% ó 25%, según los usos regulados anteriormente y con carácter general le serán de aplicación el resto de los parámetros de ordenación y edificación que regule la ordenanza de zona.

En aquellos casos en los que un estudio justificado se deduzca la necesidad de aplicar el exceso del 20% autorizado y la imposibilidad de su materialización con el cumplimiento del resto de los parámetros de aplicación a la parcela que se trate, podrán ser ajustados o moderadamente alterados para su adecuación a los requerimientos de la oferta turística que se trate, en los términos regulados para los hoteles ya existentes.

B.3. Dada la escasez de plazas de aparcamientos existente en el municipio podrán ejecutarse edificaciones auxiliares destinadas a uso de aparcamiento dentro de la parcela destinada a uso hotelero.

Para estos edificios los parámetros reguladores de dicha edificación serán con carácter general, exclusivamente, la altura máxima edificable y la separación a linderos públicos y privados, no obstante las condiciones concretas de edificación, de los cuerpos edificados quedarán determinados en cada caso por el Ayuntamiento- previa propuesta de la parte interesada- cuya resolución responderá a criterios de interpretación de esta normativa teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana, sobre todo en lo referente a la altura de edificación que habrá de conseguir la total integración del edificio en su entorno, el cual habrá de desarrollarse prioritariamente bajo rasante.

#### A) USOS PERMITIDOS.

Si antes de los 20 años se pretendiera modificar el uso hotelero que posea el edificio, este pasará automáticamente a estar calificado de "fuera de ordenación", no siéndole de aplicación lo regulado

en la presente ordenanza, quedando sometidos al régimen transitorio definido en los apartados 2 y 3 del artículo 137 del TRLSRU.

Por ello para poder acogerse a lo regulado en la presente "ordenanza hotelera" deberán aportar compromiso notarial debidamente inscrito en el registro de destinar la edificación a uso hotelero durante un plazo mínimo de 20 años desde la obtención de los excesos.

Como uso dominante se mantendrá el incluido en régimen hotelero. Si se pretendiera la demolición y reposición por nueva instalación hotelera, será de aplicación la presente modificación.

Se considerarán a su vez como usos permitidos y "de forma adicional a la actividad hotelera", los complementarios compatible con el uso dominante descrito como son:

- Complementarios: bares, cafeterías, peluquerías, agencias de viajes, alquiler de coches, gimnasios, o similares.
- Compatibles: venta al por menor en general, industria de 1ª categoría (definida en el PGOU como compatible con el uso residencial).

Estos usos complementarios y compatibles se entenderán únicamente como añadidos al uso dominante hotelero en la parcela donde se pretenda la actuación, o bien al uso dominante hotelero ya existente con anterioridad.

Podrán acogerse a la presente ordenanza, todos los establecimientos calificados como hoteleros, así mismo aquellas edificaciones que pretendan cambio de su usos actual para implantación de uso hotelero podrán a su vez acogerse a la presente ordenanza con las obligaciones del tiempo mínimo de mantenimiento de este uso, especificadas con anterioridad.

LA presente ordenanza, pretende regular el tiempo mínimo en el que se deberá mantener el Uso Hotelero con objeto de que pueda ser aplicable la presente ordenanza, el cual se cifra en 20 años a contar desde el momento de la concesión de la licencia de primera ocupación de la obra nueva o reforma ejecutada. En el caso de no poder obtener ésta por desajustes con el proyecto presentado, incumplimiento con normativas reguladoras de establecimientos hoteleros, u otras causas, la edificación se encontrará automáticamente en situación de "Fuera de Ordenación".

### LISTADO DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS Y SUBZONA DE REFERENCIA:

#### GRUPOS

"H" HOTELES

"H-A" HOTEL-APARTAMENTO

1	ALHOA PUERTO SOL	(H-A)	CJ.3
2	TIMOR SOL	(H)	CJ.3
3	NAUTILUS	(H)	CJ.3
4	BARRACUDA	(H-A)	CJ.3
5	PEZ ESPADA	(H)	CJ.3
6	TROPICANA	(H)	CJ.3
7	AMARAGUA	(H)	CJ.3
8	JORGE V	(H)	CJ.3
9	EL TIBURÓN	(H)	CJ.3
10	SIDI LAGO ROJO	(H)	CJ.3
11	MELIA TORREMOLINOS	(H)	CJ.3
12	MIAMI	(H)	CJ.3
13	LOR ARCOS	(H)	CJ.3

14	LLOYD	(H)	CJ.4
15	CARIHUELA PALAS	(H)	CJ.3
16	CASCADA	(H)	CJ.4
17	AL ANDALUZ	(H)	CJ.4
18	LAS PALOMAS	(H)	CJ.3
19	CORAL	(H)	CJ.4
20	EUROPA	(H)	CJ.3
21	PUENTE REAL	(H)	CJ.1
22	STELLA POLARIS	(H)	OA.2
23	MELIA COSTA DEL SOL	(H)	CJ.4
24	ROYA PARK	(H)	OA.1
25	DON PABLO	(H)	CJ.4
26	DON PEDRO	(H)	CJ.4
27	ISABEL	(H)	CJ.4
28	TARIK	(H)	CJ.4
29	PRINCIPE SOL	(H)	CJ.4
30	COSTA LAGO	(H-A)	CJ.1
31	BEACH CLUB	(H)	CJ.1
32	LOS JAZMINES	(H)	CJ.4
33	DON PAQUITO	(H)	CJ.4
34	PARASOL	(H)	CJ.4
35	BEL PLAYA	(H)	CJ.1
36	CAMINO REAL	(H)	CJ.1
37	AZOR	(H)	CJ.4
38	LOS ALAMOS	(H)	CJ.3
39	EL PINAR	(H-A)	CJ.4
40	CERVANTES	(H)	CJ.4
41	EL FÉNIX	(H)	CJ.4
42	AGUAMARINA	(H)	CJ.4
43	BELLA VISTA	(H)	CJ.4
44	FLAMINGO	(H)	CJ.6
45	PICASSO	(H)	OA.1
46	BLASON	(H)	OA.1
47	EL GRIEGO	(H)	CJ.6
48	MARINA DEL SUR	(H)	CJ.3

Todos aquellos establecimientos no recogidos en la relación anterior que tengan establecido legalmente el uso mencionado, podrán acogerse a la presente ordenanza. Así mismo aquellas edificaciones que pretendan cambio de sus usos actual para implantación de uso hotelero podrán a su vez acogerse a la presente ordenanza con las obligaciones del tiempo mínimo de mantenimiento de este uso, especificadas con anterioridad.

Todas las parcelas que tienen la calificación hotelera H, determinada por el plano de Calificaciones de este PGOU, podrán modificar la misma siempre que acrediten que no son establecimientos hoteleros desde la aprobación definitiva de este PGOU, ni se han acogido anteriormente a los beneficios de esta ordenanza hotelera.

**CAPÍTULO 12º  
DETERMINACIONES GENERALES PARA SECTORES EN SUELO URBANO NO  
CONSOLIDADO.**

**Artículo 331. Definición y ámbito del suelo urbano no consolidado UNC.**

**Artículo 332. Determinaciones del suelo urbano no consolidado UNC.**

**Artículo 333. Regulación de la ordenación y edificación del suelo urbano no consolidado UNC.**

**Artículo 334. Edificabilidad y usos del suelo urbano no consolidado UNC.**

**Artículo 335. Vialidad y aparcamiento del suelo urbano no consolidado UNC.**

**Artículo 336. Características mínimas de los servicios urbanos del suelo urbano no consolidado UNC.**

**Artículo 337. Normas de edificación en ladera del suelo urbano no consolidado UNC.**

## CAPÍTULO 12º

## DETERMINACIONES GENERALES PARA SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC.

## ARTÍCULO 331. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC.

1. Se determina la clasificación de suelo urbano no consolidado UNC los suelo donde se define alguna transformación urbanística según lo dispuesto en el artículo 45 y 55 de la LOUA.
2. El PGOU delimita como sectores de suelo urbano no consolidado bolsas de suelo incrustadas dentro de la trama urbana consolidada, cuya urbanización prevé en el primer cuatrienio el Programa de Actuación y todo ello con el objetivo de obtener coherencia estructural y nuevos equipamientos en la ciudad existente.

Se delimitan sectores de suelo urbano no consolidados en unidades de ejecución UNC-UE y en áreas homogéneas y áreas de reforma interior UNC-AR, según las circunstancias por la que se formula su definición. Su delimitación se expresa en el Plano de Clasificación a escala 1/2.000 y su ordenación en el plano de Calificación a escala 1/2.000.

3. Podrán delimitarse otros sectores y unidades de ejecución no contenidas en este PGOU conforme al procedimiento regulado en el artículo 106 de la LOUA.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
Ámbito de planeamiento	Superficie	Uso característico
UNC-01 (UE-R)	8.809 m <sup>2</sup>	Uso residencial
UNC-02 (UE-R)	6.500 m <sup>2</sup>	Uso residencial
UNC-03 (AR-R)	1.674 m <sup>2</sup>	Uso residencial
UNC-04 (AR-T)	4.016 m <sup>2</sup>	Uso turístico
UNC-05 (UE-R)	77.127 m <sup>2</sup>	Uso residencial
UNC-06 (UE-PAM-R)	59.530 m <sup>2</sup>	Uso residencial
UNC-07 (UE-PAM-R)	107.229 m <sup>2</sup>	Uso residencial
UNC-08 (UE-R)	2.830 m <sup>2</sup>	Uso residencial
UNC-09 (UE-T)	20.200 m <sup>2</sup>	Uso turístico (hotelero)
UNC-10 (UE-R)	12.702 m <sup>2</sup>	Uso residencial
UNC-11 (UE-R)	3.463 m <sup>2</sup>	Uso residencial
UNC-12 (AR-R)	16.454 m <sup>2</sup>	Uso residencial
UNC-13 (AR-R)	28.843 m <sup>2</sup>	Uso residencial
	28.743 m <sup>2</sup>	Uso residencial

## 4. UNC - PAM - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO con PLANEAMIENTO APROBADO.

4.1. Se regulan como UNC-PAM, los ámbitos con planeamiento desarrollo aprobado definitivamente a la entrada en vigor del Plan General, cuya ordenación pormenorizada se mantiene en este PGOU y puede verse afectada por los diferentes pronunciamientos sectoriales sobrevenidos al documento del Plan General, según se recoge en la ficha urbanística de los mismos. El documento de equidistribución de cargas y beneficios y/o ejecución puede contar con aprobación definitiva pero no se encuentra finalizado el proceso urbanizador por lo que aún no han alcanzado la condición de suelo urbano.

Cuando del desarrollo del ámbito, se dé cumplimiento a los requisitos del artículo 45 de la LOUA, haya recaído la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, del documento

de equidistribución y del de ejecución y esté terminado el proceso urbanizador, el sector, transformado y urbanizado legalmente, adquiere la condición de suelo urbano consolidado.

4.2. En cada ámbito de planeamiento, serán de aplicación las determinaciones establecidas en el en el planeamiento aprobado que se adaptarán/modificarán a las establecidas en las fichas urbanísticas de cada ámbito de las afecciones sectoriales sobrevenidas, en caso de ser necesario.

Si las modificaciones derivadas son de escasa entidad y no hacen preciso un nuevo proceso de gestión, no será necesaria la modificación del instrumento de planeamiento de desarrollo. Ello sin perjuicio de la procedencia de exigir la redacción de un Texto Refundido del Planeamiento de desarrollo que incorpore las pequeñas modificaciones, en los casos que el Ayuntamiento lo estime conveniente.

Si las modificaciones hacen preciso un nuevo proceso de gestión, precisarán en todo caso, a fin de adecuar sus determinaciones a las afecciones sectoriales sobrevenidas, una Modificación de elementos del Planeamiento anterior y en su caso, Texto Refundido.

#### **ARTÍCULO 332. DETERMINACIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC.**

1. El PGOU regula su desarrollo mediante las disposiciones generales contenidas en el Título I de estas Disposiciones, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este capítulo y en las fichas reguladoras y en los planos descritos en el artículo precedente.
2. Las determinaciones que se regulan en estas Disposiciones son las siguientes:
  - a) Delimitación de los sectores UNC.
  - b) Asignaciones de usos, y fijación de su intensidad.
  - c) Fijación de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación, mediante la asignación al sector de sus correspondientes ordenanzas, alternativas o prefijadas ya por el PGOU.
  - d) Fijación de los estándares y superficies propios de las dotaciones y servicios.
  - e) Localización y trazado de los sistemas de viario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, que se representan en el Plano de Calificación a escala 1/2.000.
  - f) Fijación de las condiciones específicas o de las particulares alcanzadas en convenios urbanísticos suscritos con el Ayuntamiento de Torremolinos, en su caso.
  - g) Determinación de la figura de planeamiento que la desarrolle, planeamiento de desarrollo (plan parcial de ordenación) y/o de detalle.

#### **ARTÍCULO 333. REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y LA EDIFICACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC.**

1. Estas Disposiciones regulan específicamente cada sector UNC incorporando una ficha de planeamiento, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación cuyas determinaciones tienen carácter normativo. El dato relativo a la superficie del ámbito comprendido en el sector UNC tiene carácter de aproximado, debiéndose proceder, para la

determinación de la extensión exacta del terreno, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8 de estas Disposiciones Urbanísticas.

2. Los sectores UNC regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las fichas.
3. Cuando un plan parcial aplique a su ordenación interior más de una ordenanza de la edificación, por permitírsele expresamente estas Disposiciones, habrá de establecerse dentro del PGOU una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada ordenanza.

Se podrán aplicar toda la gama de ordenanzas más restrictivas, esto es; de menor intensidad de uso, de la misma ordenanza propuesta por el PGOU, a excepción de la ordenanza unifamiliar adosada UAD. En la aplicación de la ordenanza que se proponga, será obligatorio el cumplimiento de los parámetros especificados por las Disposiciones de dicha ordenanza contenidos en las propias disposiciones de suelo urbano (ocupación, altura, separación a linderos, etc.) y en las especificaciones de carácter general de este PGOU.

4. A los efectos de ordenación urbanística interna de los sectores de planeamiento, se considerarán in edificables los terrenos con pendiente superior a 30°.

#### **ARTÍCULO 334. EDIFICABILIDAD Y USOS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC.**

Las fichas reguladoras indican el aprovechamiento de cada unidad, expresado en edificabilidad bruta total y techo máximo edificable. Estos datos expresan las superficies edificables que pueden destinarse a los usos dominantes y compatibles del sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general se regula estas Disposiciones.

La edificabilidad bruta podrá destinarse enteramente al uso dominante del sector, o distribuirse libremente entre éste y los compatibles.

#### **ARTÍCULO 335. VIALIDAD Y APARCAMIENTO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC.**

1. Corresponde al instrumento que desarrolle o detalle los sectores UNC la definición de las características técnicas de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en los apartados siguientes.
2. Los sectores UNC garantizarán y definirán el acceso rodado para todos los edificios y al menos para los servicios de emergencias.
3. Los sectores UNC preverán plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas en los artículos 9, 10, 11 y 12 del anexo al Reglamento de Planeamiento y en el artículo 17 de la LOUA.

4. Las secciones mínimas transversales de las vías locales de servicio a zonas residenciales, serán las generales del urbanizable.

**ARTÍCULO 336. CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DE LOS SERVICIOS URBANOS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC.**

Se cumplirá la disposición general de urbanización contenida en estas Disposiciones, así como las instrucciones y pliegos a las que en ella se hace referencia.

**ARTÍCULO 337. NORMAS DE EDIFICACIÓN EN LADERA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC.**

En los sectores calificados para vivienda unifamiliar o de ciudad jardín, siempre que se haya de disponer la edificación en terrenos cuya pendiente media natural medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de parcela, sean muy acuciadas serán de aplicación obligatoria las siguientes Disposiciones:

1. La edificación habrá de disponerse exclusivamente en una ladera de la vía: aquella cuyas cotas se sitúen por encima de la rasante de la misma, siendo inedificables las laderas del lateral opuesto, esto es, las situadas a cotas inferiores a la rasante, cuando su pendiente natural sea superior a 30°.
2. En las laderas edificables serán de aplicación los siguientes preceptos:
  - 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 3,50 m. 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) 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 altura superior a los 1,50 m por encima o por debajo del terreno real.
  - d) 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.
  - e) La edificación deberá separarse de la cara exterior del muro una distancia igual a la mitad de su altura medida hasta el remate superior de la cubierta, con un mínimo de 3,00 m.
  - f) Bajo la cota de nivelación de la plataforma a la que se refiera la edificación, sólo se permitirá el uso de garajes o instalaciones complementarias, con una ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela.

### TÍTULO VII

## REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

00167608

**TITULO VII  
REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

**Artículo 338. Definición y ámbito de suelo urbanizable sectorizado URS.**

**Artículo 339. Determinaciones de suelo urbanizable sectorizado URS.**

**Artículo 340. Programación de suelo urbanizable sectorizado URS.**

**Artículo 341. Zonificación de usos globales e intensidad de suelo urbanizable sectorizado URS.**

**Artículo 342. Regulación de la ordenación y la edificación de suelo urbanizable sectorizado URS.**

**Artículo 343. Edificabilidades y usos de suelo urbanizable sectorizado URS.**

**Artículo 344. Estándares para sistemas locales de suelo urbanizable sectorizado URS.**

**Artículo 345. Viabilidad y aparcamiento de suelo urbanizable sectorizado URS.**

**Artículo 346. Características mínimas de los servicios urbanos de suelo urbanizable sectorizado URS.**

**Artículo 347. Definición y ámbito de suelo urbanizable ordenado URO.**

**Artículo 348. Determinaciones de suelo urbanizable ordenado URO.**

**Artículo 349. Programación de suelo urbanizable ordenado URO.**

**ARTÍCULO 338. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO URS.**

El PGOU clasifica como suelo urbanizable sectorizado, los terrenos cuya urbanización se prevé en el programa de actuación. Se establece esta clasificación de suelo urbanizable sectorizado según lo dispuesto en el apartado b) del artículo 47 y en el artículo 53 de la LOUA.

Su delimitación se expresa en el plano de Gestión, y su ordenación en el Plano de Calificación, ambos a escala 1/2.000.

Estos ámbitos de planeamiento clasificados suelo urbanizable sectorizado se identifican como URS:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		
Ámbito de planeamiento	Superficie	Uso característico
URS-01 (AE)	7.290 m <sup>2</sup>	Uso de actividades económicas (comercial)
URS-02 (AE)	111.199 m <sup>2</sup>	Uso de actividades económicas (comercial)
URS-03 (R)	32.004 m <sup>2</sup>	Uso residencial
URS-04 (R)	35.500 m <sup>2</sup>	Uso residencial
URS-05 (R)	39.200 m <sup>2</sup>	Uso residencial

**ARTÍCULO 339. DETERMINACIONES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO URS.**

1. El PGOU regula su desarrollo, en planes parciales, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en las fichas reguladoras de los sectores y en los planos descritos en el artículo precedente.
2. Las determinaciones que se regulan en estas Disposiciones son las siguientes:
  - a) Delimitación de los sectores para el desarrollo en planes parciales.
  - b) Asignación de usos globales y fijación de su intensidad.
  - c) Fijación de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación, mediante la asignación a cada sector de sus correspondientes ordenanzas, alternativas o prefijadas ya por el PGOU.
  - d) Fijación de los estándares y superficies propios de las dotaciones y servicios.
  - e) Localización y trazado vinculante de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, que se representan en el Plano de Calificación a escala 1/2000.
  - f) Asignación, cuando es el caso de los sistemas generales vinculados a cada sector.
  - g) Fijación del aprovechamiento medio en cada área de reparto, del suelo urbanizable sectorizado de cada uno de los sectores.
  - h) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de aguas, saneamiento, y otros servicios que se expresan en los planos de redes generales.

**ARTÍCULO 340. PROGRAMACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO URS.**

El programa de actuación se señala en un plazo de ocho (8) años, preferentemente en el segundo cuatrienio, en el que ha de desarrollarse los sectores de suelo urbanizable sectorizado. En las fichas

del suelo urbanizable sectorizado de las presentes Disposiciones aparece reflejado dicha programación.

El criterio para la inclusión de los sectores de suelo urbanizable sectorizado en un único período, obedece fundamentalmente a sus propias condiciones urbanísticas y localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y a la estructura de crecimiento urbano propuesta por el PGOU, de acuerdo con su propio modelo de crecimiento.

#### **ARTÍCULO 341. ZONIFICACIÓN DE USOS GLOBALES E INTENSIDAD DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO URS.**

El suelo urbanizable sectorizado lo constituye dos sectores con uso global actividades económicas (comercial).

#### **ARTÍCULO 342. REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y LA EDIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO URS.**

1. Se cumplirá con lo establecido por las directrices de los artículos 18 y 19 del documento de POTAM con respecto a la ordenación de nuevos crecimientos.
2. En estas Disposiciones se regula específicamente cada sector de planeamiento, incorporando una ficha de planeamiento por cada uno, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo.

El dato relativo a la superficie del ámbito comprendido en el sector de planeamiento de que se trate tiene carácter de aproximado, debiéndose proceder, para la determinación de la extensión exacta del terreno, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8 de estas Disposiciones Urbanísticas.

3. Los planes parciales regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las fichas de planeamiento de este PGOU.
4. Cuando un plan parcial aplique a su ordenación interior más de una tipología de la edificación, por permitírsele expresamente estas Disposiciones, habrá de establecerse dentro del plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada tipología.

Se podrán aplicar toda la gama de ordenanzas más restrictivas, esto es, de menor intensidad de uso de la misma ordenanza propuesta por el PGOU. En la aplicación de la ordenanza que se proponga, será obligatorio el cumplimiento de los parámetros especificados por las Disposiciones de dicha ordenanza contenidos en las propias disposiciones de suelo urbano (ocupación, altura, separación a linderos, etc.) y en las especificaciones de carácter general de este Plan General.

5. A los efectos de ordenación urbanística interna de los sectores de planeamiento, se considerarán in edificables los terrenos con pendiente superior a 30°.

6. El planeamiento de desarrollo, y en cualquier caso, previo a la aprobación del proyecto de reparcelación, deberá ejecutar el deslinde del dominio público hidráulico según lo determinado en el artículo 241.1 del real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico donde proceda por su afección. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo de la Administración Hidráulica Andaluza y a instancia de parte.

**ARTÍCULO 343. EDIFICABILIDADES Y USOS DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO URS.**

Las fichas reguladoras indican el aprovechamiento objetivo de cada sector, expresado en edificabilidad bruta total y techo máximo edificable. Estos datos expresan las superficies edificables que pueden destinarse a los usos dominantes y compatibles en el sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento públicos, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general se regulan en estas Disposiciones Urbanísticas. La edificabilidad bruta total podrá destinarse enteramente al uso dominante del sector, o distribuirse libremente entre éste y los compatibles.

**ARTÍCULO 344. ESTÁNDARES PARA SISTEMAS LOCALES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO URS.**

Las fichas de planeamiento de los sectores de suelo urbanizable sectorizado establecen reservas de superficie para sistemas locales (viario, zonas verdes o equipamiento) remitidas a lo que determine el planeamiento de desarrollo que se apruebe.

**ARTÍCULO 345. VIALIDAD Y APARCAMIENTO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO URS.**

1. Corresponde a los planes parciales la definición de las características técnicas, y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en los apartados siguientes. La vialidad grafiada en los planos del PGOU podrá modificarse manteniendo la idea global del trazado y jerarquía de los viales.
2. La pendiente máxima en aquellos tramos de viales que excedan de 100 metros de longitud, no será superior al 12%, en el resto de los casos no superará nunca el 15%.
3. Los planes parciales garantizarán y definirán el acceso rodado para todos los edificios, al menos para los servicios de emergencia.
4. Los planes parciales preverán plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas en los artículos 9, 10, 11, y 12 del anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, y observarán las condiciones previstas en el artículo 7 del mismo, en el artículo 17 de la LOUA, y en estas Disposiciones.

5. Las secciones mínimas transversales de las vías locales de servicio serán las fijadas en las Disposiciones de Urbanización.
6. No se fijan secciones mínimas para las vías de acceso interiores a las manzanas, cuyo diseño entiende libre, peatonal, rodado o mixto, siempre que cumplan adecuadamente con su función de acceso, y en todo caso se atenga a las determinaciones contenidas en el Título V de Disposición general de urbanización del presente de PGOU.
7. Las calles deberán alinearse con plantación de árboles, que estarán dispuestos entre sí a determinadas distancias que correspondan con la especie propuesta. Deberán dibujarse y ser proyectados en los correspondientes proyectos de urbanización y planos de clasificación.
8. Con carácter general, en los puntos de cruces para peatones de todas las vías, cualquiera que fuese el carácter de la misma se dispondrán rampas especiales para el tránsito de vehículos de personas con movilidad reducida y según dispone la legislación sectorial correspondiente.

#### **ARTÍCULO 346. CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DE LOS SERVICIOS URBANOS DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO URS.**

Se cumplirán las disposiciones generales de urbanización de estas Disposiciones, así como las instrucciones y pliegos a las que se hace referencia.

#### **ARTÍCULO 347. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO URO.**

Se determina la clasificación de suelo urbanizable ordenado según lo dispuesto en apartado a del artículo 47 y el artículo 54 de la LOUA. Se consideran ámbitos de suelo urbanizable ordenado los siguientes:

##### **1. URO-PAM Suelo urbanizable ordenado con planeamiento aprobado.**

1.1. Se regulan como URO-PAM, los sectores con planeamiento desarrollo aprobado definitivamente a la entrada en vigor del Plan General, cuya ordenación pormenorizada se mantiene en este PGOU y puede verse afectada por los diferentes pronunciamientos sectoriales sobrevenidos al documento del Plan General, según se recoge en la ficha urbanística de los mismos. El documento de equidistribución de cargas y beneficios y/o ejecución puede contar con aprobación definitiva pero no se encuentra finalizado el proceso urbanizador por lo que aún no han alcanzado la condición de suelo urbano.

1.2. En cada ámbito de planeamiento, serán de aplicación las determinaciones establecidas en el en el planeamiento aprobado que se adaptarán/modificarán a las establecidas en las fichas urbanísticas de cada ámbito de las afecciones sectoriales sobrevenidas, en caso de ser necesario.

Si las modificaciones derivadas son de escasa entidad y no hacen preciso un nuevo proceso de gestión, no será necesaria la modificación del instrumento de planeamiento de desarrollo. Ello sin perjuicio de la procedencia de exigir la redacción de un Texto Refundido del Planeamiento de

desarrollo que incorpore las pequeñas modificaciones, en los casos que el Ayuntamiento lo estime conveniente.

Si las modificaciones hacen preciso un nuevo proceso de gestión, precisarán en todo caso, a fin de adecuar sus determinaciones a las afecciones sectoriales sobrevenidas, una Modificación de elementos del Planeamiento anterior y en su caso, Texto Refundido.

**2. URO - Suelo urbanizable ordenado:** Superficie de suelos urbanizables sectorizados del PGOU anterior, denominados SUP, y superficie de suelos urbanizables no sectorizados del PGOU anterior, denominados SUNP, ordenados pormenorizadamente de forma completa por este PGOU, de manera que esta ordenación detallada legitima la actividad de ejecución.

Estos ámbitos de planeamiento clasificados suelo urbanizable ordenado se identifican como URO:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO		
Ámbito de planeamiento	Superficie	Uso característico
URO-01 (PAM-R)	281.664 m <sup>2</sup>	Uso residencial
URO-02 (PAM-R)	54.055 m <sup>2</sup>	Uso residencial
URO-03 (PAM-R)	59.817,58 m <sup>2</sup>	Uso residencial
URO-04 (PAM-R)	644.969 m <sup>2</sup>	Uso residencial
URO-05 (PAM-R)	124.184 m <sup>2</sup>	Uso residencial
URO-08 (AE)	101.321,27 m <sup>2</sup>	Uso de actividades económicas (comercial), gran superficie minorista
URO-09 (AE)	114.042,89 m <sup>2</sup>	Uso de actividades económicas (comercial), gran superficie minorista

#### ARTÍCULO 348. DETERMINACIONES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO URO.

El PGOU regula su desarrollo, en planes parciales, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en las fichas de planeamiento de los sectores y en los planos de ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada prevista por el PGOU en este suelo delimitado URO, se corresponde con la establecida en los correspondientes planes parciales de ordenación aprobados en cada caso, por lo que prevalecerá ésta ante cualquier error o interpretación.

Las determinaciones que se regulan en estas Disposiciones son las siguientes:

- Delimitación de los sectores para el desarrollo de su gestión y de su ejecución según su caso.
- Asignación de usos globales y fijación de su intensidad.
- Fijación de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación, mediante la asignación a cada sector de sus correspondientes ordenanzas, alternativas o prefijadas ya por su planeamiento pormenorizada del plan parcial de ordenación, o bien, por los anexos de ordenación pormenorizada de los sectores ordenados por este PGOU.
- Fijación de las superficies de dotaciones y servicios.

- e) Localización y trazado vinculante de los sistemas viarios secundario, de áreas libres y de equipamientos propios de cada sector, que se representan en el Plano de Calificación a escala 1/2000 y en los anexos de ordenación pormenorizada de este PGOU en su caso.
- f) Asignación de los sistemas generales vinculados a cada sector.
- g) Fijación del aprovechamiento medio en cada área de reparto del suelo urbanizable ordenado de cada uno de los sectores.
- h) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de aguas, saneamiento, y otros servicios que se expresan en los planos de redes generales por remisión a sus planes parciales ordenados correspondientes de cada sector o a los documentos de anexos de ordenación pormenorizada de este PGOU.

En los casos de sectores ordenados pormenorizadamente por el PGOU, se han establecido al efecto todas las determinaciones y condiciones particulares que detallan esta ordenación como anexo de su ficha de planeamiento y de la memoria de ordenación del PGOU, estableciendo la asignación de usos pormenorizados, la definición de sistema locales como reserva obligatoria para dotación, la determinación de las tipologías y ordenanzas particulares, el sistema de actuación, plazos para la ejecución sistemática y la definición de las alineaciones y rasantes, así como de las redes de servicios básicos del sector.

De este modo, en cuanto a la zonificación de usos globales e intensidad, su regulación de la ordenación y la edificación, edificabilidades y usos, estándares para sistemas locales de suelo, viabilidad y aparcamiento, características mínimas de los servicios urbanos y normas de edificación en ladera, y de forma general, todas las condiciones particulares determinadas en los ámbitos de planeamiento aprobado son las correspondientes a plan parcial de ordenación aprobado que son vigentes y que el PGOU asume con carácter general según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de estas disposiciones urbanísticas. Estas determinaciones de la ordenación detallada se encuentran en los documentos de planeamiento de desarrollo originales aprobados. En particular la ordenación grafiada, tanto en los planimetría de este PGOU, como en la ficha de planeamiento correspondiente tiene valor de referencia, ya que las válidas son las que constan en los documentos de planeamiento de desarrollo originales aprobados. En el ámbito de sectores ordenados por este PGOU, estas determinaciones se encuentran en los anexos de ordenación pormenorizada de este PGOU.

Por posible afección en aquellos casos en los que el proyecto de reparcelación esté aprobado o en fase avanzada de tramitación, se podrá realizar su aprobación con el compromiso expreso de la obligatoriedad de adaptación de los límites del sector al dominio público hidráulico DPH resultante de la incoación del expediente de deslinde, y la suspensión cautelar de licencias de ocupación (o actividad) en las parcelas y suelos susceptibles de estar afectados por el deslinde. Al objeto de regular el ámbito de suspensión. Éste abarcará un área que se extenderá a una franja de una extensión superior en un 20% a la correspondiente al deslinde preventivo recogido en el PGOU.

#### **ARTÍCULO 349. PROGRAMACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO URO.**

El programa de actuación se señala en un plazo de cuatro (4) años, en el que ha de desarrollarse el suelo urbanizable ordenado. En las fichas del suelo urbanizable ordenado de las presentes Disposiciones aparece reflejado dicha programación.

El criterio para la inclusión de los sectores de suelo urbanizable ordenado en un único período, obedece fundamentalmente a sus propias condiciones urbanísticas y localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y a la estructura de crecimiento urbano propuesta por el PGOU, de acuerdo con su propio modelo de crecimiento.

En el caso de sectores URO con planeamiento de desarrollo aprobado sus coeficientes de ponderación de usos y su aprovechamiento medio es el derivado del PGOU anterior para no desvirtuar el cálculo de aprovechamientos aprobado en sus instrumentos de desarrollo. De esta manera, constituyen un único área de reparto, y su ordenación estructural y detallada se recoge en cada ficha de planeamiento correspondiente.

En el caso de sectores URO con ordenación pormenorizada determinada por este PGOU, sus coeficientes de ponderación de usos y su aprovechamiento medio es el justificado por el PGOU, así constituyen un único área de reparto.

### TÍTULO VIII

## REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

00167608

### **CAPÍTULO 1º DISPOSICIONES GENERALES.**

- Artículo 350. Definición y delimitación.**
- Artículo 351. Categorías y delimitación.**
- Artículo 352. Alteración de las áreas de suelo no urbanizable.**
- Artículo 353. Condiciones de planeamiento.**
- Artículo 354. Parcelación y segregaciones.**
- Artículo 355. Condiciones de urbanización.**

**CAPÍTULO 1º  
DISPOSICIONES GENERALES.****ARTÍCULO 350. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.**

1. Constituyen el suelo no urbanizable todos los terrenos del término municipal sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación específica o la planificación territorial o urbanística y aquellos que en el presente PGOU se considera necesario preservar por su carácter natural o rural.

Las limitaciones o protección que sobre él establece el presente PGOU serán aquéllas que pudieran derivarse del análisis territorial de dicho suelo así como de las determinaciones de la legislación o planeamiento sectorial.

Según lo dispuesto en el apartado h) del artículo 10 de la LOUA, se establecerá como ordenación estructural la normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, que se encuentra recogida en el Capítulo 5 de Normas de Protección.

La alteración de las categorías de suelo no urbanizable, dispuesta en el artículo 351, supondrán variaciones por modificación o revisión de este PGOU. La modificación supondrá cambios puntuales del PGOU, mientras que la revisión, que vendrá motivada por cambios en la ordenación estructural establecida en el presente planeamiento general, supondrá una modificación del PGOU. Por otra parte, las actuaciones no tenidas en cuenta en la presente normativa en su apartado correspondiente, darán lugar a la posibilidad de promover una modificación de este PGOU.

Al objeto de definir las medidas para la protección y conservación del suelo no urbanizable el Plan General dispone las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del suelo no urbanizable.
- b) Delimitación de las diferentes categorías de suelo no urbanizable al efecto de establecer los usos permitidos, compatibles y prohibidos para cada una de ellas así como las posibilidades edificatorias y de fraccionamiento compatibles con su protección y conservación.
- c) Definición de los conceptos de asentamiento y parcelación urbanística en suelo no urbanizable al efecto de prevención de su formación, así como medidas dirigidas a impedir su surgimiento.
- d) Normas particulares de edificación destinadas a garantizar la preservación del ambiente rural y medidas a adoptar a los efectos de preservar los terrenos y su entorno de la incidencia que ocasionen las edificaciones y las actividades autorizables.

Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo no urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y planificación territorial vigentes. No obstante, son autorizables las construcciones e instalaciones que se especifican en el presente Título para cada categoría y tipo de suelo no urbanizable.

En ningún caso podrá alterarse la delimitación de los espacios clasificados.

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultasen adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general.

Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la restitución de las condiciones originarias.

El suelo clasificado como no urbanizable de uso forestal o interés forestal afectado por incendios forestales mantendrá su uso forestal y régimen jurídico de no urbanizable, según lo dispuesto en la Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y Leyes 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley de Montes en relación al mantenimiento y restauración del carácter forestal de los terrenos incendiados:

- a) Queda prohibido el cambio de uso forestal al menos durante 30 años y toda actividad incompatible con la regeneración de la cubierta vegetal, durante el periodo que determine la legislación autonómica.
- b) Con carácter singular, la comunidad autónoma podrán acordar excepciones a estas prohibiciones siempre que, con anterioridad al incendio forestal, el cambio de uso estuviera previsto en:
  - Un instrumento de planeamiento previamente aprobado.
  - Un instrumento de planeamiento pendiente de aprobación, si ya hubiera sido objeto de evaluación ambiental favorable o, de no ser esta exigible, si ya hubiera sido sometido al trámite de información pública.
  - Una directriz de política agroforestal que contemple el uso agrario o ganadero extensivo de montes no arbolados con especies autóctonas incultos o en estado de abandono.
- c) El órgano competente de la comunidad autónoma fijará las medidas encaminadas a la retirada de la madera quemada y a la restauración de la cubierta vegetal afectada por los incendios que, en todo caso, incluirán el acotamiento temporal de aquellos aprovechamientos o actividades incompatibles con su regeneración y, en particular, el pastoreo, por un plazo que deberá ser superior a un año, salvo levantamiento del acotado por autorización expresa de dicho órgano.

2. Constituirán el suelo no urbanizable del término municipal:
  - a) Los terrenos protegidos por pertenecer a la red de vías pecuarias y naturales, o bienes de valor patrimonial históricos protegidos.
  - b) Los espacios que el PGOU determina para otorgarles una especial protección en razón a su valor forestal o por la entidad de su ecosistema.
  - c) Los terrenos que el PGOU considera necesario preservar por ser espacios que no deben ser urbanizados como espacios preservados por razones técnicas, de riesgo, ambientales y paisajísticas.
3. El suelo no urbanizable, de cualquier tipo, carece de aprovechamiento urbanístico alguno.
4. Para los suelos clasificados para preservación de la urbanización en virtud de los posibles riesgos deberá cumplirse lo determinado en el Capítulo II del documento de POTAUM.

#### ARTÍCULO 351. CATEGORÍAS Y DELIMITACIÓN.

1. El suelo no urbanizable se divide en tres categorías:

**a) Suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación específica (NURP-L):** se delimitan los suelos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa sectorial, 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. También se delimitan los suelos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

La delimitación técnica del dominio público hidráulico y su zona servidumbre, así como las zonas cautelares de riesgo de inundación de cauces fluviales determinados en el término municipal, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección de acuerdo a lo establecido en la legislación específica vigente. De esta manera, para estos suelos se dispone la categoría particular de suelo **no urbanizable especialmente protegido por legislación específica dominio público hidráulico (NURP-DPH)**.

En los cauces públicos del suelo no urbanizable se incorpora como zonas cautelares ante riesgo de inundación las delimitadas como tales en el Plano de información del Estudio Hidrológico del PGOU. Las zonas cautelares ante el riesgo de inundación podrán tener la consideración de sistema general de áreas libres adscritos al suelo no urbanizable de especial protección, no admitiéndose ningún uso compatible que constituya un obstáculo en situación de avenidas. De esta manera, para estos suelos se dispone de la categoría particular de suelo **no urbanizable especialmente protegido por legislación específica zona cautelar de riesgo de inundación (NURP-ZI)**.

También, se consideran incluidos en esta categoría el **suelo no urbanizable de especialmente protegido por legislación específica arqueológica (NURP-Y)**, que define el artículo 377, en suelos con yacimientos arqueológicos identificados y con delimitación de sus áreas de protección

integral. Así como de suelo afectadas por hallazgos casuales, con propuesta de protección integral del Ayuntamiento que obtuvieran informe favorable de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y en cumplimiento de la legislación sectorial vigente. Esta medida de protección del patrimonio arqueológico también se encuentra referida en el artículo 127.3.4.b) sobre el reglamento de actividades arqueológicas.

**b) Suelo no urbanizable especialmente protegido por el planeamiento territorial o urbanístico (NURP-P):** en el caso de la protección por el planeamiento territorial se actualiza la protección de parte de los suelos protegidos por el Plan de ordenación Territorial de la Aglomeración urbana de Málaga (POTAUM). Y en el caso de la protección por el planeamiento urbanístico se consideran las determinaciones del estudio del medio en cuanto a patrimonio histórico, prevención de avenidas e inundaciones, restauración de cauces hidrológicos, zonas de riesgo y áreas forestales de interés.

**c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural (NUR):**

**c.1)** En los cauces públicos del suelo no urbanizable se incorpora como zonas cautelares ante riesgo de inundación las delimitadas como tales en el Plano de Información del Estudio Hidrológico del PGOU.

**c.2)** Las zonas cautelares ante el riesgo de inundación podrán tener la consideración de sistema general de áreas libres adscritos al suelo no urbanizable de especial protección, no admitiéndose ningún uso compatible que constituya un obstáculo en situación de avenidas.

**2.** Estas categorías se podrían subdividir función de las causas de protección y de las características propias del municipio. La delimitación de estas áreas viene reflejada en el Plano de Ordenación Estructural a escala 1:10.000.

**3.** Así mismo, el Plan prevé sistemas generales en suelo no urbanizable, destinados a la mejora o ampliación de dotaciones e infraestructuras y para la mejora de la articulación del territorio municipal. Pueden ser de ámbito municipal o supramunicipal. La gestión y financiación de estos sistemas generales se hará mediante adscripción a las áreas o sectores del Plan o bien mediante otras fórmulas previstas en la legislación urbanística vigente.

## **ARTÍCULO 352. ALTERACIÓN DE LAS ÁREAS DE SUELO NO URBANIZABLE.**

- 1.** Las áreas de suelo no urbanizable de este PGOU podrán sufrir variaciones por modificación o revisión de este planeamiento. La modificación supondrá cambios puntuales en la definición de áreas. La revisión vendrá motivada por cambios en la ordenación estructural establecida en el presente planeamiento general.
- 2.** El Pleno Municipal aprobará un plano donde quede reflejada la nueva clasificación de suelo, según la situación aceptada en el acuerdo y con los trámites establecidos en la LOUA para los casos de modificación y revisión de este PGOU.
- 3.** Las actuaciones no tenidas en cuenta en la presente normativa, darán lugar a la posibilidad de promover una modificación de este planeamiento.

**ARTÍCULO 353. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.**

Las determinaciones del PGOU sobre el suelo no urbanizable son inmediatamente ejecutivas. No obstante, se habrán de redactar, tramitar y aprobar planes especiales o proyecto de actuación para aquellas intervenciones que según los criterios establecidos en el artículo 42 LOUA lo requieran, lo que corresponderá particularmente a los siguientes casos:

- 1) Actuaciones de interés público de promoción pública o privada cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
  - b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
  - c) Afectar a la ordenación estructural del presente PGOU.
  - d) En todo caso, comprender una superficie superior a 50 hectáreas.
- 2) Establecimiento o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.
- 3) Actuaciones de la Administración, no previstas en este PGOU sobre esta clase de suelo.
- 4) Establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no en este PGOU por los Organismos competentes.
- 5) Establecimiento de usos que, autorizados por este PGOU supongan un cambio sustancial del territorio o de parte de él. La necesidad de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, aparcamientos, etc, exige la redacción del plan especial.
- 6) Protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de situación pintoresca, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados, perímetros edificados). Esta protección se concretará mediante la redacción de un Catálogo de los bienes afectados o protegidos.
- 7) 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.

Posibles actuaciones de repoblación en el ámbito a desarrollar, consistentes en una fase previa de preparación del suelo con matorral tipo jaral-lentiscar, para luego avanzar hacia la recolonización de las especies arbóreas. Se optará por especies autóctonas según el tipo de suelo.

Posibles actuaciones de repoblación en el ámbito a desarrollar, consistentes en una fase previa de preparación del suelo con matorral, tipo xerófilo presentes en el entorno, para luego avanzar hacia la colonización de las especies arbóreas existentes también en el entorno, tipo pino carrasco. Siempre se optará por especies autóctonas según el tipo de suelo

Sobre suelos ácidos (pizarras) se utilizarán preferentemente alcornoques (*Quercus suber*) y sobre suelos básicos (calizas) se optará por la plantación de encinas (*Quercus rotundifolia*). Otras especies aptas son el pino (*Pinus halepensis*) y el algarrobo (*Ceratonia siliqua*). (Ver recomendaciones EIA)

El proyecto de obra irá acompañado de un Proyecto de Integración Paisajística en el cual se pondrán de manifiesto, al menos, las siguientes cuestiones:

- Justificación de los caminos de nueva apertura.
  - Adaptación a las formas naturales del terreno.
  - Análisis de las cuencas visuales e impactos paisajísticos.
  - Justificación de los movimientos de tierra, estabilidad de los taludes y recubrimiento de los mismos.
  - Otras medidas de corrección encaminadas a la restauración paisajística.
- 8) Restauración del territorio para recuperación forestal o erradicación de actividades urbanas no deseadas.
- 9) Los cauces hidrológicos en suelo rústico estarán sujetos a las zonas de servidumbre y policía establecidas en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico que le desarrolla Real Decreto 849/1986 y su modificación del Real Decreto 9/2008.

De este modo, se tendrá en cuenta que los cauces públicos constituyen unidades territoriales especiales que no podrán ser de propiedad privada y que estarán sometidas a las protecciones previstas en la citada Ley. En las fincas afectadas no podrán realizarse actuaciones que puedan perjudicar el interés público o bien ocasionarse daños posteriores a persona o cosas y contaminación de los acuíferos. Es por ello que cualquier actuación en torno a cauces del dominio público hidráulico y, en especial, en terrenos afectados a la zona de servidumbre y policía situados a menos de 100 m. del torrente, precisará, de acuerdo con lo previsto en los artículos 9.3 y 78.1 del citado Reglamento de Dominio Público Hidráulico autorización administrativa de la Agencia Andaluza del Agua. La petición de la autorización, con la documentación señalada en el apartado 2 del referido artículo 78, se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 52 al 54 del ya citado Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

- 10) En las zonas de posibles riesgos de incendio, deslizamiento, erosión o contaminación de acuíferos situadas en suelos clasificados como no urbanizable, cuando las características de la obra o la instalación lo requieran, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un informe medioambiental para cualquier obra o instalación a ubicar en estas zonas. En el informe se detallarán las medidas adoptadas en orden a poder evitar riesgos, pudiendo el Ayuntamiento exigir evaluaciones ambientales más profundas si el carácter o importancia de la actuación lo requiriese.

Con objeto de reducir riesgos de incendios en cualquier clase de suelo, las construcciones dispondrán de una franja de protección de un ancho superior a 30 m. Los árboles estarán podados hasta una altura de 2,50 m, en tanto que los arbustos y matas no tendrán una altura superior a 1 m y su densidad será inferior al 20% de la superficie cubierta.

Las zonas de riesgo de inundaciones y de contaminación de acuíferos, quedarán sujetas al régimen establecido por la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico que le desarrolla Real Decreto 849/1986 y su modificación del Real Decreto 9/2008. En las zonas de posibles riesgos de contaminación de acuíferos, al objeto de reducir riesgos, la construcción con fosas sépticas estará prohibida.

El Plan considera que estos terrenos son merecedores de preservación por su singular valor, debiendo estar sometidos a las disposiciones contenidas en la citada Ley y a los preceptos que con carácter complementario incluyen las presentes normas. Estos suelos, no podrán ser dedicados en ningún caso a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se protege.

Todas las actividades susceptibles de producir impacto ambiental en las zonas de posibles riesgos requerirán informe preceptivo de la Consejería de Medio Ambiente.

- 11) En el suelo clasificado como NURP-P en razón de la protección otorgada por el POTAUM, deberá atenderse a las directrices para su ordenación del artículo 71 de dicho documento.
- 12) Campos de golf en el suelo no urbanizable que cumplan las determinaciones del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, y sus modificaciones que regula la implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía y sus modificaciones.
- 13) Complejos para la captación y producción de energía eólica y solar, con las excepciones señaladas en estas Disposiciones.

#### **ARTÍCULO 354. PARCELACIÓN Y SEGREGACIONES.**

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones y segregaciones rústicas, quedando prohibidas las parcelaciones y segregaciones urbanísticas.
2. Parcelación rústica es la división del terreno que se ajusta de forma referencial a lo dispuesto en la legislación agraria.

Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población en los términos definidos posteriormente.

3. Todas las parcelaciones y segregaciones están sujetas a licencia.
4. Las parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Junta de Andalucía, 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 en este PGOU.
5. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

**ARTÍCULO 355. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.**

1. En ejecución del planeamiento especial redactado o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo podrán realizarse, sobre el suelo no urbanizable, obras de ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos de acuerdo con el proyecto técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen proyecto, relacionadas con el uso asignado.
2. Todas ellas estarán sujetas a licencia municipal. Además, se tendrán en cuenta las normas generales de protección y, en su caso, las normas particulares para el suelo no urbanizable de especial protección.
3. Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas. Las excavaciones o rellenos de terrenos no podrán afectar a una superficie superior al cinco por mil (0,50%) de la superficie total de la parcela, ni podrán sobrepasar profundidades o alturas superiores a dos (2) metros, contados desde la cota natural del terreno. Los paramentos verticales que resulten como consecuencia de este tipo de alteración de las condiciones originarias del terreno deberán tratarse mediante muros de mampostería vista.
4. Se recomienda que las zonas que hayan de pavimentarse, a excepción de las destinadas a la recogida de aguas pluviales, se realicen con materiales permeables, evitando los asfaltos y hormigones, y utilizando las técnicas tradicionales propias del emplazamiento correspondiente.
5. En suelo rústico no se permitirá la apertura de otros caminos que los previstos en el presente PGOU o en el planeamiento de desarrollo. En estos casos, se cuidará especialmente el trazado, que deberá adecuarse al máximo a la topografía, debiendo ofrecer, además, una adecuada solución de los elementos constructivos para evitar alteraciones del paisaje, procurando que la tala o corte de vegetación natural y los movimientos de tierra sean mínimos y que los terraplenes, desmontes y muros de contención tengan un tratamiento adecuado al entorno ambiental.

### **CAPÍTULO 2º CONDICIONES DE USO.**

**Artículo 356. Usos dominantes y complementarios.**

**Artículo 357. Usos compatibles.**

**Artículo 358. Usos incompatibles.**

**Artículo 359. Usos en el suelo no urbanizable de protección especial.**

**CAPÍTULO 2º  
CONDICIONES DE USO.****ARTÍCULO 356. USOS DOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS.**

En el suelo no urbanizable se considera como uso dominante el forestal. Son usos complementarios los vinculados al uso dominante, los de uso de sistema de infraestructuras y de equipamiento público.

Se consideran áreas forestales las señaladas en los planos de ordenación (NURP). Se caracterizan por poseer una cobertura vegetal de gran diversidad, conservar poco alterados los biotopos naturales, mantener la funcionalidad de algunos de los procesos ecológicos fundamentales y poseer valores naturales y de paisaje que es necesario defender frente a actuaciones que pudieran alterar estas características.

Por todo ello, estas áreas han de ser utilizadas de modo que se conserven, regeneren y potencien sus valores, recursos y funciones y preservarlas de posibles usos o construcciones que contribuyan a alterar su destino. Son suelos de pendientes medias variables, superiores al 5% y que pueden llegar a ser en algunos casos de hasta el 50%, cubiertos de masas forestales naturales (pinar, encinar,...) de gran valor paisajístico y natural, que permiten el desarrollo de una flora y fauna autóctona destacable. Los riesgos geológicos por caída o desprendimiento de bloques son moderados y la vulnerabilidad de los acuíferos subterráneos por contaminación es media y alta.

Se estará a lo dispuesto según la Revisión del Plan de Actuación Local de Emergencia por Incendio Forestal.

**ARTÍCULO 357. USOS COMPATIBLES.**

1. En el suelo no urbanizable se considerarán los siguientes usos compatibles con los dominantes y complementarios: uso de sistema de infraestructuras y de equipamiento público.
2. No se permitirá el uso extractivo, ganadería estabulada, chatarrería, y acampada.
3. Uso de infraestructuras: con las limitaciones formuladas en estas Disposiciones y en las del POTAMU, y en zonas no visibles desde el casco urbano o las vías de comunicación (por protección paisajística), se podrá situar este uso en el suelo no urbanizable.

Su creación estará siempre 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 vigente y previa aprobación del correspondiente plan especial si fuera necesario, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA.

En todo caso, será necesaria la obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento sea de titularidad pública o privada.

4. Uso de equipamiento público: se permite su ubicación en suelo no urbanizable con aprobación de un plan especial o un proyecto de actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA con carácter previo a la obtención de licencia municipal, con excepción de aquellas áreas de protección en que expresamente se prohíbe.

**ARTÍCULO 358. USOS INCOMPATIBLES.**

En el suelo no urbanizable, se considerarán usos incompatibles con su destino natural y por consiguiente prohibidos, todos los no enumerados dentro de los usos dominantes, complementarios o compatibles.

Se prohíbe expresamente la construcción de grandes superficies comerciales excepto las destinadas a viveros y a jardinería, la acampada libre, la instalación de construcciones de viviendas y viviendas prefabricadas y portátiles (módulos, caravanas, vagonetas, entre otros), el aparcamiento permanente y/o temporal (más de 24 horas) de vehículos habilitados como viviendas (autobuses, camiones,...), la construcción de habitáculos (trasteros, cocheras, barracas, entre otros) con todo tipo de materiales, incluidos los de desecho.

**ARTÍCULO 359. USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL.**

Los usos compatibles e incompatibles en esta clase y categoría de suelo se desarrollan en el Capítulo 5º de este Título.

**CAPÍTULO 3º****CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.**

**Artículo 360. Actuaciones en suelo no urbanizable.**

**Artículo 361. Condiciones del suelo no urbanizable.**

**Artículo 362. Concepto de nuevo asentamiento.**

**Artículo 363. Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de nuevos asentamientos.**

**Artículo 364. Condiciones generales de edificación.**

**Artículo 365. Condiciones generales de edificación para instalaciones industriales.**

**Artículo 366. Condiciones generales de edificación para la explotación minera.**

**Artículo 367. Condiciones generales de edificación para la prevención ambiental.**

**CAPÍTULO 3º****CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.****ARTÍCULO 360. ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

1. En los terrenos clasificados como no urbanizable que no estén adscritos a ninguna categoría de especial protección podrán realizarse los siguientes actos:

A. Obras o instalaciones que estando permitidas expresamente por la legislación sectorial y el presente PGOU, sean precisas para el desarrollo de actos de utilización forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

A estos efectos, se permitirán, previa obtención de licencia municipal:

- Casetas destinadas a instalaciones relacionadas con el uso dominante (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc)
- Construcciones de menor entidad relacionadas con el desarrollo de actividades cinegéticas o forestales.

B. Segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando permitidas expresamente por el presente PGOU, sean consecuencia de:

- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente proyecto de actuación.

C. Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente plan especial o proyecto de actuación.

Son actuaciones de interés público las actividades de intervención singular, de promoción pública y privada, con incidencia en la ordenación urbanística en la que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social así como procedencia o necesidad de implantación en suelo no urbanizable además de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo no urbanizable y no inducir a formación de nuevos asentamientos.

Se engloban en este tipo de actuaciones las siguientes:

- Edificaciones, construcciones, obras o instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

No se considerarán actuaciones de interés público las actividades de obras públicas ordinarias a las que se refiere el artículo 143 de la LOUA, ni la implantación de

infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo las segregaciones, obras, construcciones, edificaciones o instalaciones que expresamente estén determinadas en el Capítulo 5 del presente Título.

#### **ARTÍCULO 361. CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

En los terrenos clasificados como no urbanizable, los actos a que se refiere el artículo anterior deberán:

- a) Asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.
- b) Corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes.
- c) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato

#### **ARTÍCULO 362. CONCEPTO DE NUEVO ASENTAMIENTO.**

1. El concepto de nuevo asentamiento afecta a todos los terrenos clasificados como suelo no urbanizable estén a no adscritos a un régimen especial de protección. Además afecta a los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado, mientras no tengan aprobado definitivamente su plan parcial de ordenación correspondiente.
2. Se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.
3. Como nuevo asentamiento se entiende todo poblamiento humano o agrupación de edificios singularizado, diferenciado e identificable y reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc, que trascienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, de infraestructuras, etc.

#### **ARTÍCULO 363. CONDICIONES OBJETIVAS QUE DAN LUGAR A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.**

Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de nuevos asentamientos, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultánea o

alternativamente, 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:**

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 o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

- Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior no inscritas en el Catastro con anchura de rodadura superior a 2,00 m, asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras.
- Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas o 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.
- Publicidad referente a la parcelación en 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...).

**B. Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada:**

- Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Disposiciones según tipos de suelo.
- 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 Disposiciones y según tipos de suelo.
- Usos o actividades autorizadas en cada tipo de suelo, con expresión de los prohibidos.
- Las edificaciones existentes tradicionales podrán mejorarse o ampliarse hasta un máximo de la ocupación que les corresponda según el tipo de suelo en que estén situadas.

**ARTÍCULO 364. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

1. A continuación se establece, según las características propias del término municipal y para evitar la formación de nuevos asentamientos, unas condiciones generales de edificación que vendrán completadas en artículos siguientes por una serie de condiciones particulares para determinados casos concretos.
2. La **parcela mínima edificable** en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo de que se trate será la que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en el cuadro adjunto. Para aquellos usos regulados en la normativa particular prevalecerá lo establecido en ésta.

TIPO DE EDIFICACIÓN	PARCELA MÍNIMA D = DIÁMETRO CÍRCULO INSCRIBIBLE	
	TIPO DE SUELO	
	SUELO NO URBANIZABLE RURAL O NATURAL	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO
Actuaciones de Interés Público	(1)	(1)
Otros usos	10.000 m <sup>2</sup> D - 20 m	50.000 m <sup>2</sup> D - 30 m

(1) Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Organismo competente para la declaración a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta, las condiciones particulares de edificación establecidas en este Título.

- La **separación a linderos** con carácter general se fija en 10,00 m. En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes y así se exprese en documentos públicos, la edificación podrá adosarse a lindero o reducir esta distancia para constituir agrupaciones de hasta cuatro edificios. En el caso de lindero con un sistema general y, previo acuerdo con los propietarios adyacentes, la edificación podrá situarse a la distancia que la normativa de los sistemas generales marque.
- El **emplazamiento** de la edificación en la parcela respetará una separación a las líneas de cumbres. La distancia a cada una de ellas vendrá marcada por la pendiente de la ladera en que se sitúe según se cuantifica en el siguiente cuadro:

SEPARACIONES A EJES DE CUMBRES	PENDIENTES MEDIAS			
	0-10 %	10-20 %	20-30 %	>30 %
Edificaciones en 1 planta h < 3,50 m	20 m	20 m	12 m	10 m
Edificaciones en 2 plantas h < 7,00 m	40 m	40 m	24 m	20 m

- Se prohíbe la realización de **cerramientos** de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 5,00 m del eje de los caminos. Serán preferentemente de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante agrícola del suelo no urbanizable.
- La **altura máxima edificable**, con carácter general, se fija en dos plantas (7,00 m) para las edificaciones, salvo mención expresa en la normativa de protección. Para las edificaciones de utilidad pública e interés social se puede permitir una altura máxima de tres (3) plantas, ó en el caso de instalaciones, la que para su función sea precisa siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al sitio.
- La **ocupación máxima permitida**, en función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, se fija a continuación en el cuadro adjunto.

TIPO DE EDIFICACIÓN	OCUPACIÓN MÁXIMA	
	TIPO DE SUELO	
	SUELO NO URBANIZABLE NO RURAL O NATURAL	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO
Actuaciones de Interés Público	(1)	(1)
Otros usos	2 %	1 %

(1) Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Organismo competente para la declaración a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta, las condiciones particulares de edificación establecidas en el Capítulo 4 de este mismo Título.

8. El Ayuntamiento exigirá plano de situación del parcelario catastral de rústica y la finca a la que se conceda licencia quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones.
9. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.
10. En el suelo no urbanizable se adoptará una política de sustitución de los pozos negros existentes por **fosas sépticas**. Para las nuevas actuaciones quedan prohibidos los pozos ciegos y será obligatorio tratar las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, o depuradoras convencionales, con garantías técnicas que aseguren la no contaminación freática.
11. Las actividades en el suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos deberán resolver los problemas de **aparcamiento** en el interior de la parcela.
12. **Reforestación** previa a la licencia. La reforestación consistirá en una fase previa de preparación del suelo con matorral, para luego avanzar hacia la recolonización de las especies arbóreas. Se optará por especies autóctonas según el tipo de suelo.

Sobre suelos ácidos (pizarras) se utilizarán preferentemente alcornoques (*Quercus suber*) y sobre suelos básicos (calizas) se optará por la plantación de encinas (*Quercus rotundifolia*). Otras especies aptas son el pino (*Pinus halepensis*) y el algarrobo (*Ceratonia siliqua*) (Ver recomendaciones EIA de este PGOU).

#### ARTÍCULO 365. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN PARA INSTALACIONES INDUSTRIALES.

Coherentemente no se permitirá este tipo de construcciones, ya que no está contemplado el uso industrial en suelo no urbanizable del municipio.

**ARTÍCULO 366. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN PARA LA EXPLOTACIÓN MINERA.**

Coherentemente no se permitirá este tipo de construcciones, ya que no está contemplado el uso extractivo en el municipio.

**ARTÍCULO 367. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN PARA LA PREVENCIÓN AMBIENTAL.**

1. Las edificaciones tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento causarán el menor impacto posible al paisaje natural y, en ningún caso, deberán poner en peligro por ocultamiento o desaparición la existencia de hitos de vegetación o del relieve como escarpes, conjuntos rocosos, etc.
2. Para la prevención ambiental se cumplirá lo regulado en la GICA y los Reglamentos sobre prevención ambiental, así como en la legislación vigente sobre Evaluación de Impacto Ambiental.

A estos efectos, los promotores deberán redactar un estudio de impacto ambiental cuyo contenido abarcará los siguientes aspectos:

- a) Descripción general del proyecto o actuación en el que se incluya la justificación de su emplazamiento y las alternativas consideradas.
  - b) Descripción del estado inicial del entorno territorial-ambiental en que ha de situarse el proyecto o actuación.
  - c) Evaluación de los efectos ambientales previsibles y descripción de las medidas correctoras previstas.
  - d) Previsiones de evolución ambiental y territorial a medio y largo plazo.
  - e) Identificación de los principales aspectos socioeconómicos del proyecto o actuación.
  - f) Relación de los criterios e indicadores utilizados en el estudio y descripción de la metodología empleada.
3. En las condiciones particulares de edificación se especifica qué proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o de cualquier otra actividad, deben someterse a las medidas de prevención ambiental reguladas en la GICA, que se registrarán por la citada normativa ambiental y los reglamentos que la desarrollan.

**CAPÍTULO 4º**  
**CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.**

**Artículo 368.** Condiciones particulares para la edificación de las obras o instalaciones anejas a las fincas forestales.

**Artículo 369.** Condiciones particulares de edificación para ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

**Artículo 370.** Condiciones particulares de edificación para instalaciones no permanentes de hostelería.

**Artículo 371.** Condiciones particulares de edificación de los usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.

**Artículo 372.** Condiciones particulares de edificación para las instalaciones o construcciones al servicio de la carretera.

**Artículo 373.** Condiciones de ordenación del plan especial de equipamiento comunitario.

**CAPÍTULO 4º****CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.****ARTÍCULO 368. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN DE LAS OBRAS O INSTALACIONES ANEJAS A LAS FINCAS 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.
2. Se admitirán **pequeñas construcciones fijas**, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) o pequeños cobertizos para instalaciones, siempre que tengan una superficie edificada inferior a 20 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 4,00 m sobre parcela de dimensión superior a 1.000 m<sup>2</sup>, cumplirán con las siguientes condiciones:
  - a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 10.000 m<sup>2</sup> en la parcela en suelo urbanizable rural o natural y 30.000 m<sup>2</sup> en suelo no urbanizable de especial protección.
  - b) Podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación pero para mantener su condición singular de edificación aislada, se separará 10 m de cualquier otra edificación.
  - c) La ocupación de la edificación será como máximo del 2% de la superficie de la parcela en suelo urbanizable rural o natural y del 1% en suelo no urbanizable de especial protección.
  - d) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la neutralización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos sin depurar.
  - e) Las construcciones de instalaciones se arbolarán perimetralmente, para reducir el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

**ARTÍCULO 369. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN PARA LA EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.**

Con carácter general, y sin perjuicio de lo que se dispone en las condiciones generales de suelo no urbanizable o a lo dispuesto en alguno de los apartados de estas condiciones particulares respecto a infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos concretos, para este tipo de construcciones en suelo no urbanizable se tendrán en cuenta los parámetros edificatorios recogidos en el Título IV relativo a normas reguladoras de los sistemas.

**ARTÍCULO 370. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN PARA INSTALACIONES NO PERMANENTES DE HOSTELERÍA.**

1. Definición: denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen, en general, el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.
2. El Ayuntamiento regulará los espacios apropiados para estas instalaciones en razón de las festividades propias del término municipal, tales como ferias, romerías, etc. o el uso recreativo de ríos, espacios arbolados, etc.

**ARTÍCULO 371. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN DE LOS USOS TURÍSTICOS RECREATIVOS EN EDIFICACIONES EXISTENTES.**

1. 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. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 10.000 m<sup>2</sup> en la parcela en suelo urbanizable rural o natural y 30.000 m<sup>2</sup> en suelo no urbanizable de especial protección.
3. Las construcciones se separarán 10,00 m de los linderos de la finca.
4. La ocupación de la edificación será como máximo del 2% de la superficie de la parcela en suelo urbanizable rural o natural y del 1% en suelo no urbanizable de especial protección.
5. La altura máxima será de 4,00 m y en una planta (B).
6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

**ARTÍCULO 372. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN PARA LAS INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA.**

1. Definición: Son las construcciones o instalaciones enumeradas en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras, que al referirse a los elementos funcionales de la carretera enumeran las zonas de descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario y fines auxiliares y complementarios.
2. En el caso de autovías y autopistas, será el proyecto de las mismas el que señale las condiciones particulares de edificación de las instalaciones a su servicio.

3. Las condiciones particulares de edificación para las estaciones de servicio, báscula de pesaje y puntos de socorro para el resto de las carreteras son las siguientes:
  - a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 10.000 m<sup>2</sup> en la parcela en suelo urbanizable rural o natural y 30.000 m<sup>2</sup> en suelo no urbanizable de especial protección.
  - b) Las construcciones se separarán 10,00 m de los linderos de la finca.
  - c) La ocupación de la edificación será como máximo del 2% de la superficie de la parcela en suelo urbanizable rural o natural y del 1% en suelo no urbanizable de especial protección.
  - d) La altura máxima será de 4,00 m y en una planta (B).
  - e) Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.
4. No se regula parcela mínima ni ocupación para el caso de básculas de pesaje e instalaciones de medición del tráfico dadas sus pequeñas dimensiones.

### **ARTÍCULO 373. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**

1. Las condiciones de ordenación de la parcela de propiedad destinada a equipamiento comunitario vienen predeterminadas por la existencia de una iniciativa privada de construcción de un complejo polideportivo de alta competición. No obstante se entiende necesario regular los parámetros básicos de su ordenación con unos parámetros más abstractos y generales que puedan permitir tanto la instalación de la iniciativa actualmente planteada como cualquier otra, de uso de equipamiento comunitario, de mayor interés para el municipio.

Las condiciones de ordenación son:

- Usos: los definidos en el artículo 67 del PGOU bajo los números 23.- Viario, 26.- Aparcamiento, 9.- Oficinas (las mínimas necesarias para el uso principal), 8.- Comercial, 4.- Hotelero, 10.1.- Hostelero, 22.- Uso de alojamiento comunitario, 20.- Uso recreativo y de relación social, 17.- Uso de asistencia sanitaria, 12.- Uso educativo, 11.- Uso cultural, 27.- Uso de zonas verdes y 15.- Uso deportivo.
- Ocupación máxima de superficie cerrada: 30%.
- Zonas verdes mínimo: 20%.
- Altura de la edificación: 2 plantas. Se permiten elementos o cuerpos de edificación singulares con una altura máxima de 25,00 m.

2. En los sistemas generales de equipamiento, que tendrán que tramitar un plan especial para su ordenación, se permiten todos los usos públicos de carácter social, equipamientos o técnicos necesarios para la explotación, uso y mantenimiento de los servicios municipales.

**CAPÍTULO 5º  
NORMAS DE PROTECCIÓN.****Artículo 374 Normas generales de protección.****NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN****Artículo 375. Definición.****Artículo 376. Categorías de suelos especialmente protegidos.****Artículo 377. Normas particulares del suelo no urbanizable de protección arqueológica.****Artículo 378. Suelo no urbanizable de protección del litoral.****Artículo 379. Suelo no urbanizable parque metropolitano Sierra de Torremolinos.****Artículo 380. Suelo no urbanizable de protección territorial.**

**CAPÍTULO 5º  
NORMAS DE PROTECCIÓN.****ARTÍCULO 374. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN .**

1. El marco normativo general en materia de protección del medio ambiente lo constituyen las siguientes normas:
  - a) Legislación vigente de Evaluación Ambiental y su reglamento, así como la GICA y los reglamentos que la desarrollan.
  - b) Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y su desarrollo reglamentario.
  - c) Ley de conservación de los espacios naturales protegidos y de la fauna y la flora silvestres y Ley 2/89, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
  - d) Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía y Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por el real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificación según Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
2. En materia de protección del patrimonio histórico serán de aplicación la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, así como su normativa subsidiaria de desarrollo, Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio, RAA).

Serán de aplicación, así mismo, la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, así como la Ley 39/2009, de 17 de noviembre, del sector ferroviario.

**NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.****ARTÍCULO 375. DEFINICIÓN.**

1. Son suelos no urbanizables de especial protección (NURP), aquellos espacios del municipio que requieren ser protegidos por su carácter de dominio público natural, por sus valores territoriales, naturales, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos o culturales o por presentar riesgos naturales.
2. Estas Normas se orientan a la mejor y más efectiva protección de los valores territoriales ambientales en cada caso presentes, buscando en cualquier circunstancia la compatibilización con las utilidades, tradicionales o no, que resulten apropiadas para el mantenimiento de los valores que se pretenden proteger.

**ARTÍCULO 376. CATEGORÍAS DE SUELOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS.**

1. El suelo no urbanizable de especial protección se ordena en tres categorías genéricas en atención a sus características físico-naturales y a los procesos actuantes sobre el mismo:
  - a) Protección especial integral.
  - b) Protección especial compatible.
  - c) Protección cautelar.
2. Dentro de cada categoría se han diferenciado ámbitos específicos a través de los cuales se precisan con mayor detalle las determinaciones normativas aplicables en cada caso.
3. Los suelos afectados por dos o más categorías de protección deberán cumplir las más restrictivas.

**ARTÍCULO 377. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.**

1. Se consideran incluidos en esta categoría de suelo no urbanizable de especial protección (NURP-Y) los yacimientos arqueológicos identificados y con delimitación de sus áreas de protección integral respectivas. Quedan también afectadas las áreas que, por hallazgos casuales posteriores a la aprobación definitiva del presente PGOU, fueran protegidas por el Ayuntamiento, previo informe favorable de técnico competente, de la Delegación Territorial de Cultura y en cumplimiento de la legislación sectorial vigente.
2. Las normas que regulan el suelo no urbanizable de protección arqueológica están contenidas en el Capítulo 3 del Título III.

**ARTÍCULO 378. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL LITORAL.**

El suelo delimitado correspondiente al deslinde del dominio público marítimo terrestre, se clasifica como suelo no urbanizable de especial protección y tiene la categoría de NURP-L por legislación específica en virtud de las limitaciones de propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre, según la Ley 22/1988 de Costas. Se regulará la utilización del dominio público y los usos en la zona de servidumbre de protección, debiendo contar con los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en el Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

Con respecto a las limitaciones de la propiedad sobre terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo terrestre:

- La utilización del dominio público marítimo terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988 de Costas vigente.

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo

determinado en el Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

- En la zona de influencia donde se sitúan sectores de planeamiento de suelo urbanizable. Para estos suelos deberá tenerse en consideración y justificar lo que dispone el artículo 30 de la Ley de Costas y el artículo 58 de su Reglamento. De tal modo que la densidad de edificación no sea superior a la media del suelo urbanizable sectorizado del término municipal.
- Las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en terrenos de dominio público marítimo terrestre deberán contar con el correspondiente título habilitante.
- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, respetando las distancias mínimas establecidas a tal efecto en el Reglamento de Costas.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.
- Todas estas limitaciones, derivadas de las afecciones del Dominio Público Marítimo Terrestre deberán tenerse en cuenta para cualquier tipo de suelo, independientemente de su clasificación y calificación urbanística.

#### **ARTÍCULO 379. SUELO NO URBANIZABLE PARQUE METROPOLITANO SIERRA DE TORREMOLINOS.**

El suelo deslindado como monte de dominio público Sierra de Torremolinos y parte del suelo no urbanizable de especial protección colindante al autovía del Mediterráneo A-7, se delimita como parque periurbano. De este modo, las actuaciones en este espacio público se dirigirán a contribuir a la creación de una red de espacios libres de carácter comarcal y de dotaciones recreativas y de interpretación de la naturaleza, restaurar las áreas degradadas, especialmente las afectadas por incendios forestales o por agentes bióticos nocivos y desarrollar actividades y usos productivos, tradicionales y/o de ocio, vinculados al medio forestal y compatibles con la conservación de los hábitats y los recursos naturales de estos espacios.

Por otra parte, deberá cumplirse para su ordenación se determina que:

1. La ordenación procurará la distribución equilibrada de usos, atendiendo al fomento del uso público e implantación de actividades de ocio, a la protección de las características del territorio y a la conservación del patrimonio cultural, según lo dispuesto anteriormente y a los bienes identificados en el Catálogo de este PGOU.
2. La implantación de redes de urbanización se deberá limitar a las necesarias para asegurar el acceso de la población y el suministro de energía y servicios fundamentales en las áreas de servicio y dotación.
3. Las actividades e instalaciones que se propongan se deben realizar en coherencia con los recursos naturales presentes en cada área, valorando los recursos hídricos, forestales o de cualquier naturaleza, en cada caso. De la misma forma, la localización de

instalaciones y servicios debe evitar los lugares más valiosos desde el punto de vista de los recursos naturales, ambientales y paisajísticos.

4. Las actuaciones a realizar en cada zona deben procurar la restauración de los espacios degradados e introducir las medidas necesarias para garantizar la preservación de los recursos naturales.

5. Se formulará documento específico para la previsión de su ordenación pormenorizada y desarrollo, así como la de su entorno, de conformidad con las determinaciones establecidas en este Plan.

Además de la protección que le otorga la clasificación del suelo no urbanizable de especial protección, dado que afectamos el suelo deslindado como parque periurbano se determina que:

1. Hasta tanto no se produzca la ordenación y gestión del parque metropolitano, sobre el suelo vinculado no podrán implantarse edificaciones, construcciones o instalaciones de ningún tipo, ni realizarse usos o actividades distintas a la normal explotación primaria de los terrenos y su libre acceso como espacio público.

2. Excepcionalmente, podrán autorizarse por los órganos competentes en materia urbanística la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, siempre que el uso al que se destinen dichas edificaciones e instalaciones sea compatible con los objetivos establecidos para los parques metropolitanos por el presente Plan, así como que resulten autorizables según las disposiciones del planeamiento urbanístico general.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del presente Plan en el suelo afectado por la delimitación del parque metropolitano serán consideradas como fuera de ordenación siempre que resulten contrarias a lo previsto en el PGOU.

En cuanto a la gestión y actuación del parque metropolitano se deberá formular Plan del parque periurbano Sierra de Torremolinos PPT.

#### **ARTÍCULO 380. SUELO NO URBANIZABLE DE ZONA DE PROTECCIÓN TERRITORIAL.**

El suelo clasificado como no urbanizable de especial protección que se encuentra en el espacio de sierra y no está deslindado como monte de dominio público se ha definido en el planeamiento como zona protección territorial ZPT-1 Sierra de Mijas, por lo que es de aplicación lo dispuesto en la Normativa del POTAUM. De esta manera, para su ordenación se determina:

1. Con carácter general la ZPT-1 solo podrá acoger los usos naturalísticos, las actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculadas al disfrute de la naturaleza, y en general las actividades de interés público y social.

2. Estarán prohibidas las nuevas instalaciones industriales, a excepción de las relacionadas con la reutilización de residuos y las instalaciones de generación de energías eléctricas a partir de fuentes renovables.
3. Se prohíben las edificaciones vinculadas a las actividades agropecuarias.
4. Las infraestructuras e instalaciones que discurran o se ubiquen en la ZPT-1 adoptarán las opciones que presenten menor impacto en el medio y garanticen una mayor integración en el paisaje. Las edificaciones y accesos a ellas vinculadas se ejecutarán siempre y cuando no se modifique la topografía ni las condiciones de la flora y la fauna, se resuelvan los vertidos y se aporte un estudio de integración paisajística.
5. En los ámbitos serranos de ZPT1 estarán prohibidas:
  - a) Las nuevas roturaciones agrícolas y los aprovechamientos agrarios intensivos.
  - b) La apertura de nuevos caminos o carreteras que provoquen la creación de taludes o terraplenes de más de dos metros de desnivel visible.
  - c) Los nuevos tendidos aéreos y grandes instalaciones de telecomunicaciones, con la salvedad de aquellos incluidos en los pasillos de infraestructuras definidos por en este PGOU.
  - d) Las instalaciones relacionadas con la reutilización de residuos urbanos.

Las nuevas concesiones de actividades extractivas y mineras, permitiéndose las actividades extractivas y mineras existentes y sus instalaciones auxiliares, así como sus renovaciones, que cuentan con las autorizaciones de la administración sectorial de minas y de las administraciones ambientales y urbanísticas, así como las contempladas en el Plan Especial de restauración, reforestación y puesta en valor de la Sierra de Alhaurín de la Torre. Debiendo cumplir las actividades extractivas y mineras existentes y autorizadas la siguiente determinación: desarrollar la restauración paisajística del espacio de la cantera conforme la legislación vigente y las determinaciones de un plan de restauración según la normativa de aplicación en vigor.

Las edificaciones residenciales y, en general, las edificaciones no vinculadas al medio natural o a la explotación agraria, que sólo se permitirán cuando supongan la rehabilitación de las edificaciones existentes, sin incrementos de volumen superiores a los derivados de la necesidad de adaptación a las condiciones de higiene y confort.

### TÍTULO IX

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

00167608

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

---

**DT PRIMERA. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.**

Los instrumentos de planeamiento aprobados en desarrollo del Plan General anterior quedan derogados a la entrada en vigor del presente Plan General en todo aquello en que se opongan expresamente a sus determinaciones generales o particulares. Si a la entrada en vigor del presente Plan General quedase pendiente la ejecución de algunas de las fases de urbanización correspondientes a estos sectores, éstas deberán culminarse en el plazo establecido en la Disposición Transitoria Tercera. Los plazos establecidos para la realización de la edificación se ajustarán al régimen general establecido en las normas del Plan General.

**DT SEGUNDA. PARCELAS EN SUELO URBANO.**

Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General localizadas en el suelo urbano consolidado, y calificadas con usos lucrativos 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.

**DT TERCERA. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.**

Se determina lo siguiente, y conforme lo dispuesto en el artículo 8:

1. Los edificios e instalaciones construidos previamente a la aprobación del presente Plan General que no sean conformes con el mismo, son calificados como fuera de ordenación.
2. Los edificios e instalaciones que no sean conformes con la ordenación, la calificación o los usos del suelo que este Plan General determina, quedan sometidos al régimen transitorio definido en la disposición transitoria primera de la LOUA, que especifica los distintos grados aplicables así como el régimen de intervención, constructivo y de usos, al que quedan sometidos.
3. Los edificios o instalaciones que, adecuándose a la ordenación, la calificación y los usos que el presente Plan General determina, no fuesen conformes con las disposiciones reguladoras de la edificación en la zona o sub-zona en que se ubiquen, podrán ser objeto de toda clase de obras de consolidación, conservación, reforma interior y cualesquiera análogas dirigidas al mantenimiento y rehabilitación del edificio, que se autorizarán por el procedimiento ordinario de concesión de licencias, cuando no está programada su expropiación ni sea ésta necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan siempre que:
  - a) La edificación o instalación no se encuentre en situación legal de ruina.
  - b) Las obras no aumenten el volumen edificado.
  - c) Las obras no excedan del deber normal de conservación.

4. A los edificios e instalaciones afectadas por la servidumbre de protección definida por el deslinde marítimo-terrestre, que tuvieran un uso destinado a residencia o habitación, se les podrá aplicar la excepcionalidad contemplada en la disposición transitoria tercera 3.2 de la Ley 22/1988 de Costas, en los casos donde se haya delimitado un sector para el desarrollo mediante el instrumento de planeamiento adecuado.

**Grados de incompatibilidad urbanística:**

1. Las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos que alberguen, incluidos en el ámbito de aplicación de la situación de fuera de ordenación quedan encuadradas en alguno de los siguientes grados:

- Grado I: incompatibilidad total.
- Grado II: incompatibilidad parcial.

2. En el supuesto de que la disconformidad con la ordenación urbanística de la edificación, construcción o instalación afectase a varias determinaciones urbanísticas comprendidas en distintos grados, resultará de aplicación el grado más restrictivo.

3. En el caso de que existieran en la parcela dos o más edificaciones, construcciones y/o instalaciones y alguna de ellas se ajustasen a la ordenación urbanística pero el resto no o todas ellas resultaran disconformes, cada una de forma individual quedará sometida al grado correspondiente a la determinación urbanística a la que no se adecue.

4. Si la edificación o construcción constase de partes que resultasen técnica y funcionalmente separables del resto, de conformidad con la licencia concedida en su día, la aplicación de la situación legal de fuera de ordenación se ceñirá a dichas partes, bajo el grado o grados que resulten aplicables.

**Grado I, incompatibilidad total:**

Se incluyen en este grado aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones y urbanizaciones que ocupen suelos que se encuentren en los siguientes supuestos:

**1. Grado I.1:**

Que estén calificados por el planeamiento urbanístico como sistemas generales o sistemas locales públicos o impidan la efectividad de su destino según el artículo 34.1.b de la LOUA, tengan o no licencia urbanística, así como las situadas en ámbitos sometidos a instrumentos de desarrollo, previstos en el planeamiento, y que requieran su demolición.

Régimen aplicable:

**2. Grado I.2:**

En el suelo no urbanizable: actuaciones de urbanización y posterior edificación ejecutadas sin licencia urbanística, ubicadas en zonas de especial protección o con riesgos ciertos en ámbitos

en los que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes (en zonas inundables, según delimitación incorporada en el PGOU de acuerdo con los criterios que resulten en base a lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico), respecto de las que no sea ya legalmente posible medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden infringido por encontrarse terminadas antes de la Ley 19/1975, o con posterioridad a ella estando agotado el plazo citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002 LOUA con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o a la imposición de cualquiera de las limitaciones por existencia de riesgos ciertos.

Régimen aplicable:

### **Grado II, incompatibilidad parcial:**

Se incluyen en este grado las disconformidades con el planeamiento urbanístico referidas a las siguientes determinaciones:

#### **1. Grado II.1:**

Edificaciones con licencia urbanística anteriores al PGOU que rebasen las condiciones de:

- Edificabilidad.
- Alturas.
- Volúmenes.
- Ocupación de parcela.
- Parcela mínima.
- Alineaciones.
- Distancias a linderos.
- Estético.
- Higiénico.
- Seguridad.
- Elementos añadidos, tales como marquesinas, elementos decorativos, celosías, elementos publicitarios, etc.
- Colores y materiales inadecuados, etc.

Siempre que no estuviera prevista su expropiación o demolición en el plazo de cinco (5) años a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Igualmente, todas aquellas que no se declaren totalmente incompatibles en base a los supuestos del Grado I. y no se encuentren incluidos en los supuestos siguientes.

Régimen aplicable:

#### **2. Grado II.2:**

Actuaciones de urbanización y subsiguiente edificación en las unidades resultantes, ejecutadas de forma clandestina o ilegal, que se hayan determinado expresamente por el presente Plan General como incompatibles con el modelo urbanístico y respecto de las que no sea ya legalmente posible medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden infringido, junto a los anteriores el siguiente supuesto:

II.2.1. Las ejecutadas sin licencia urbanística en suelo no urbanizable común (sin protección especial ni riesgos ciertos)

II.2.2. Las ejecutadas sin licencia urbanística en suelo no urbanizable de especial protección o con riesgos ciertos en ámbitos en los no deben producirse graves daños sobre las personas y los bienes (*en zonas inundables, según delimitación incorporada en por el propio PGOU de acuerdo con los criterios que resulten en base a lo dispuesto en el art.º 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico –ver informe sectorial de CHG de fecha 10/10/2012–*), respecto de las que no sea ya legalmente posible medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden infringido por encontrarse terminadas antes de la Ley 19/1975, o con posterioridad a ella estando agotado el plazo citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002 con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o a la imposición de cualquiera de las limitaciones por existencia de riesgos ciertos (artículo 3.2.b del D. 2/2012).

Régimen aplicable:

### Definición de tipos de obras:

A los efectos de lo dispuesto en artículos anteriores, teniendo en cuenta los tipos de intervención sobre la edificación, se definen las siguientes obras:

#### 1. Obras de restauración:

Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

#### 2. Obras de reparación y conservación:

Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y el afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones, así como la sustitución o modernización de sus instalaciones básicas para su adecuación a la normativa de aplicación.

#### 3. Obras de consolidación:

Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

#### 4. Obras de acondicionamiento:

Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características

morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo admite la normativa aplicable.

En función del ámbito de la actuación y de las características de la misma, se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

- Acondicionamiento general: cuando las obras afectan a la totalidad del edificio o a más del 50% de su superficie edificada.
- Acondicionamiento parcial: cuando las obras afectan a uno solo de los locales del edificio requiriendo proyecto técnico en base al tipo y alcance de las obras.
- Acondicionamiento menor: cuando las obras afecten a uno sólo de los locales del edificio, sin alterar los elementos estructurales y fachadas exteriores, no necesitando proyecto técnico por el reducido alcance de las obras previstas. Se considera como obra menor.

**5. Obras de reestructuración:**

Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.

**6. Obras de demolición:**

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial. En función del alcance de la demolición parcial se distingue:
  - Demoliciones de escasa entidad sin afectar a elementos estructurales. No requerirán proyecto técnico.
  - Demolición de elementos estructurales de la construcción. Necesitan proyecto técnico.

**7. Obras de reconstrucción:**

Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

**8. Obras de sustitución:**

Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.

**9. Obras de ampliación.**

Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

**DT CUARTA. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por la presente normativa en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:

Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, que fueran construidas con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora, reforma y ampliación hasta el límite establecido como máximo para la parcela mínima que con carácter general se regulan en las presentes normas.

En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.

Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación.

Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente. No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

Si la disconformidad, no lo es por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes normas.

**DT QUINTA. TERRENOS EN PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior con proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución definitivamente aprobados a la entrada en vigor del presente Plan General, y sin contradicción con éste, seguirán ejecutándose conforme a estos instrumentos de gestión así como a las determinaciones del planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad que los legitime.

Las obras de urbanización pendientes en estos ámbitos, deberán culminarse en un plazo máximo de dos (2) años. En otro caso, se procederá a sustituir el sistema de actuación adoptado previa declaración de incumplimiento. Los proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución definitivamente aprobados de terrenos con nueva ordenación pormenorizada en el presente Plan General 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. Los proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución definitivamente aprobados de terrenos que estuviesen afectados por la previsión de un nuevo planeamiento de desarrollo en el presente Plan General, quedan sujetos a las previsiones que dicho planeamiento de desarrollo establezca. 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 definitiva aprobación dichos proyectos o instrumentos.

### TÍTULO X

### DISPOSICIONES ADICIONALES Y DEROGATORIA ÚNICA

00167608

**DISPOSICIONES ADICIONALES.****DA PRIMERA. AFECCIONES AERONÁUTICAS.**

Se adiciona a la Normativa de este Plan General, las siguientes regulaciones por Afecciones Aeronáuticas:

- Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos (Málaga), incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto de Málaga, que vienen representadas en el plano de servidumbres aeronáuticas del Plan General.
- En los ámbitos de suelo urbano consolidado no se podrán realizar nuevas construcciones o modificaciones de las existentes que supongan un incremento en altura de las mismas cuando sobrepasen las limitaciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas. Si esto se produjera se deberá presentar un estudio aeronáutico, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción. La mera presentación de un estudio aeronáutico no supone la concesión de una excepción a los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, siendo necesario que conste expresamente que a juicio de la autoridad de seguridad aeronáutica quede acreditado el contenido y conclusiones del estudio aeronáutico.
- En los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas o las construcciones propuestas vulnerarían las servidumbres aeronáuticas, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos) pudieran vulnerar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga, se admitirá la presentación de un estudio aeronáutico, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción. La mera presentación de un estudio aeronáutico no supone la concesión de una excepción a los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, siendo necesario que conste expresamente que a juicio de la autoridad de seguridad aeronáutica quede acreditado el contenido y conclusiones del estudio aeronáutico.
- En los ámbitos de suelo no urbanizable en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas o el terreno se encuentra próximo a las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas no se permiten nuevas construcciones, instalaciones, modificación del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, aerogeneradores, etc.) ni aumentar en altura las ya existentes. Excepcionalmente, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción, podrán ser autorizados los respectivos proyectos constructivos que superen los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas cuando se presenten estudios aeronáuticos que acrediten, a juicio de la autoridad de seguridad aeronáutica, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo signifi-

00167608

vo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o bien que queden apantallados. La mera presentación de un estudio aeronáutico no supone la concesión de una excepción a los límites establecidos por las Servidumbres Aeronáuticas, siendo necesario que conste expresamente que a juicio de la autoridad de seguridad aeronáutica quede acreditado el contenido y conclusiones del estudio aeronáutico.

- Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos del término municipal de Torremolinos que se encuentren afectados por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998.
- En caso de existir contradicción en la propia normativa urbanística del Plan General de Ordenación de Torremolinos, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan General, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.
- Las instalaciones previstas en el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos no podrán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el aeropuerto de Málaga. Asimismo, se evitarán los usos del suelo y las instalaciones que puedan atraer a la avifauna, incluidas las que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción.
- En los ámbitos del término municipal de Torremolinos incluidos en las zonas de servidumbres aeronáuticas, será precisa la previa resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, en su actual redacción, para la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares).
- En los ámbitos del término municipal de Torremolinos afectados por la huella sonora (Plano P.4.3), no son compatibles los usos residenciales ni los rotacionales educativos o sanitarios.
- Las construcciones que se implanten dentro de las zonas afectadas por la huella sonora (Plano P.4.3) además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los requisitos de aislamiento

acústico establecidos en el documento básico DB-HR Protección contra el ruido del CTE, que establece unos niveles Leq de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el gestor aeroportuario, ni el Ministerio de Fomento, con los costes de la insonorización.

#### **DA SEGUNDA. ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA.**

Se establece que en plazo máximo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Plan General, se deberán definir las áreas de sensibilidad acústica de forma que se incluya en la cartografía la totalidad del territorio municipal.

La delimitación de las áreas de sensibilidad acústica será remitida a la Delegación Provincial de Medio Ambiente para su informe. Asimismo, de acuerdo con el artículo 6 del R.D. 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, la delimitación de las áreas acústicas queda sujeta a revisión periódica.

#### **DA TERCERA. PLAN DE ACTUACIONES DE DEFENSA CONTRA AVENIDAS DE TORREMOLINOS PADAT.**

Se establece que en el primer cuatrienio de la programación de este PGOU se deberá formular Plan de actuaciones de defensa contra avenidas de Torremolinos PADAT, como instrumento para la definición de actuaciones en tramos de cauces de arroyos que puedan corregir el posible riesgo de inundación por avenidas. Dicho documento se basará en el Estudio de Actuaciones y fichas correspondientes que consta como documentación complementaria al estudio hidrológico de este PGOU. El PADAT estará a lo dispuesto por Real Decreto 21/2016, de 15 de enero, por el que se aprueban los Planes de gestión del riesgo de inundación de las cuencas internas de Andalucía: demarcaciones hidrográficas del Tinto, Odiel y Piedras; Guadalete y Barbate y Cuencas Mediterráneas Andaluzas (BOE nº19, de 22 de enero de 2016) y el Real Decreto 11/2016, de 8 de enero, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de las demarcaciones de Galicia-Costa, de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, del Guadalete y Barbate y del Tinto, Odiel y Piedras (BOJA por la Orden de 23 de febrero de 2016, resulta de interés el artículo 22,3 y el 34). La redacción de este PADAT se encuentra recogida en el Estudio Económico Financiero del PGOU y contará con la supervisión de la Administración Hidráulica Andaluza ya que especificará las actuaciones y el mantenimiento posterior de éstas que se programen a realizar por diversos actores públicos, privados y dentro de los públicos distintas Administraciones, firmándose previamente los correspondientes acuerdos de colaboración o convenios para ello, debiendo seguir las actuaciones la priorización dada en el PADAT a redactar. Las principales pautas a seguir por este PADAT serán:

- Redacción de un nuevo estudio hidráulico para todo el municipio, que parta del estudio hidrológico supervisado por la Administración Hidráulica Andaluza, que corregirá al anexo a este PGOU.
- Realización de una nueva topografía.
- Realización de estudio de todas las obras de drenaje y actuaciones de infraestructuras que afectan a cauces; este estudio será supervisado por la Administración Hidrológica Andaluza y sus resultados reflejarán la delimitación de las zonas inundables, es decir, los

terrenos que presentan riesgos de inundación en Torremolinos. Al mismo tiempo, incorporará un estudio de posibles alternativas para evitar o disminuir los citados riesgos en el núcleo urbano consolidado de Torremolinos.

- El nuevo estudio hidráulico podrá realizarse por cuencas hidrográficas y refundidos en el documento completo de PADAT.

- Los distintos ámbitos de planeamiento podrán aprobar con la autorización de la Administración Hidráulica Andaluza las medidas de defensa que resuelvan los problemas de inundación de los distintos sectores afectados que prevengan de inundación al sector en sí, no afecten a terceros y mejoren el riesgo de inundación en el núcleo urbano consolidado inundable existente aguas abajo del sector. Todas las soluciones y actuaciones adoptadas para el desarrollo de los sectores se incorporarán al documento de PADAT.

- Dentro de la priorización del programa de actuaciones de medidas de defensa a desarrollar por el PADAT se tendrán en cuenta los puntos de riesgo de Torremolinos incluidos en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces que son los siguientes:

- Arroyo Carnicero: nivel de riesgo B.
- Arroyo Nacimiento: nivel de riesgo B.
- Arroyo Gazpacho: nivel riesgo C.

El PADAT no se trata de una figura de planeamiento y sí de un conjunto de actuaciones de infraestructuras para prevenir los riesgos de inundación y avenidas en sectores que aún no se han ejecutado y desarrollado, así como la defensa de la ciudad frente a dichos riesgos.

#### **DA CUARTA. PARTICIPACIÓN.**

En virtud de los artículos 5 y 6 de la LOUA, y de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley 7/2015 de Suelo y Regeneración Urbana, en sus artículos 4, 5 9 y 25, con respecto a la información y participación ciudadana en los procesos urbanísticos tanto de ordenación como de gestión, habrá de garantizarse que la correspondiente Consejo Sectorial según el Reglamento de Participación Ciudadana de Torremolinos, se encontrará informada de los procedimientos de trámite de dichos instrumentos, a fin de garantizar su participación efectiva en los citados procedimientos en aras de un modelo de ciudad aceptada.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 22.6 de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana se informará a la ciudadanía del seguimiento de la actividad de ejecución urbanística, con la periodicidad anual, al menos, y según lo que se establezca por la Comisión de Seguimiento que se formule a tal efecto.

#### **DA QUINTA. VIVIENDA.**

En virtud de lo dispuesto en el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley 7/2015 de Suelo y Regeneración Urbana y según lo determinado artículo 10 de la LOUA con respecto a la reserva de suelo con destino de uso residencial para viviendas de protección pública recogida en la fichas urbanísticas de sectores propuestos en este PGOU, se establece la necesidad de contar con viviendas de naturaleza rotatoria cuya finalidad sea atender necesidades temporales de

colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda en correspondencia a lo que se indique en el Plan Municipal de Vivienda de Torremolinos. Estos procedimientos atenderán a lo dispuesto en la legislación andaluza que aseguran el cumplimiento de la función social de la vivienda y las diferentes modalidades para el alquiler de las viviendas protegidas: de renta básica, con opción a compra, para la integración social y alojamientos protegidos.

#### **DA SEXTA. COHESIÓN SOCIAL.**

En virtud de lo dispuesto en el artículo 4 del Texto Refundido de la Ley 7/2015 de Suelo y Regeneración Urbana, la ordenación urbanística de este PGOU como función pública adoptará las medidas necesarias para formular un instrumento de estudio y resolución de las situaciones de obsolescencia y vulnerabilidad de barrios, situaciones graves de pobreza energética y de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones en Torremolinos.

#### **DA SÉPTIMA. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN, Y RENOVACIÓN URBANA.**

En virtud de lo dispuesto en Texto Refundido de la Ley 7/2015 de Suelo y Regeneración Urbana, el Código Técnico de la Edificación (CTE) aprobado por el Real Decreto 314/2016, el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, el Real Decreto 235/2013, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios y demás normativa en vigor, se establece la necesidad de formulación de un Plan Estratégico en materia de Rehabilitación, Regeneración, y Renovación Urbana. Dicho Plan Estratégico recogerá las medidas que se determinen en paralelo al Plan Municipal de Vivienda así como las soluciones propuestas de los estudios de cohesión social, desarrollará la Ordenanza Municipal de Rehabilitación en la que es preciso considerar los aspectos relacionados con la conservación y accesibilidad, así como, una Ordenanza de Eficiencia Energética que recoja las adecuadas determinaciones al respecto, y que establecerá la coordinación e información acerca de los incentivos a la rehabilitación con criterios de eficiencia energética desde la perspectiva municipal, que incluirá entre otros, los diferentes tipos de ayudas que están disponibles a nivel europeo, estatal y comunitario.

#### **DA OCTAVA. PLAN ESTRATÉGICO DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.**

En virtud de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley 7/2015 de Suelo y Regeneración Urbana en su artículo 3 referente a la mejora de la calidad y funcionalidad de los espacios públicos, así como del fomento de que dicha estructura espacial sea más eficiente económica y ambientalmente para la calidad de vida de Torremolinos, se formulará el Plan Estratégico del Sistema de Espacios Libres con indicación a lo propuesto en la memoria de ordenación de este PGOU. Teniendo como objetivo general el fomento y la puesta valor del patrimonio urbanizado y espacial, atendiendo a los criterios de caracterización y protección del paisaje urbano y del paisaje natural de la normativa de los planes de ordenación del territorio.

#### **DA NOVENA. AGENDA 21.**

En virtud de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley 7/2015 de Suelo y Regeneración Urbana y en desarrollo de lo dispuesto en el Estudio de Impacto Ambiental, se creará la Agenda 21 local basada en la integración, con criterios sostenibles, de las políticas ambientales, económicas y sociales del municipio.

#### **DA DÉCIMA. CONVENIOS.**

Los convenios que se suscriban tras la aprobación del presente PGOU, así como en los instrumentos de desarrollo del mismo, deberán contemplar determinaciones según lo regulado en el Plan Estratégico en materia de Rehabilitación, Regeneración, y Renovación Urbana, el Plan Estratégico de Sistema de Espacios Libres, Plan de Movilidad Urbana Sostenible o cualquier Plan Estratégico o estudio que se establezca.

#### **DA UNDÉCIMA. REGULARIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE SANEAMIENTO A LA NORMATIVA DE COSTAS.**

Los emisarios submarinos y las estaciones y pozos de bombeo que ocupen terrenos de Dominio Público Marítimo-Terrestre, deberán contar con el correspondiente título habilitante y en todo caso estarán sujetas a las limitaciones establecidas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.

Deberán justificarse los puntos de vertido de pluviales, recabando la autorización de la administración competente así como la concesión de ocupación del Dominio Público Marítimo Terrestre.

Respecto a la red de saneamiento y su colector general en el tramo que discurre por la playa, se estará a lo dispuesto, si procede, a la excepcionalidad regulada en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.

Se determina, que durante la vigencia del presente PGOU, den comienzo las actuaciones necesarias para la ejecución de la ubicación alternativa del colector paralelo a la costa que discurre por Dominio Público Marítimo Terrestre, cuya financiación será prioritaria para las subvenciones que en este sentido se convoquen.

#### **DA DUODÉCIMA. DETERMINACIONES ADDENDA AL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.**

##### **1. MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO.**

La finalidad de las medidas ambientales protectoras y correctoras es suprimir o atenuar los efectos ambientales negativos, causados por la ordenación propuesta y el desarrollo de dicha ordenación, sobre el cambio climático y llevarlos a niveles compatibles, en especial los de mayor relevancia.

Estas medidas protectoras y correctoras se denominan también medidas de mitigación del cambio climático. La mitigación es la intervención antropogénica para reducir las fuentes o

mejorar los sumideros de gases de efecto invernadero. Por lo tanto, las medidas de mitigación buscan disminuir la emisión de gases de efecto invernadero y aumentar los sumideros existentes.

Sin embargo, también es necesario indicar las medidas de adaptación al cambio climático. La adaptación al cambio climático se refiere a los ajustes en sistemas humanos o naturales como respuesta a estímulos climáticos proyectados o reales, o sus efectos, que pueden moderar el daño o aprovechar sus aspectos beneficiosos. Se pueden distinguir varios tipos de adaptación, entre ellas la preventiva y la reactiva, la pública y privada, o la autónoma y la planificada. Por lo tanto, las medidas de adaptación van a hacer que los efectos del cambio climático sobre el territorio sean los menores posibles.

Por lo tanto, las medidas aquí incluidas seguirán dos líneas: la de mitigación y la de adaptación al cambio climático. La mitigación se dirige a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero y al fomento de la capacidad de sumidero. Sin embargo, las estrategias de adaptación se centran en la reducción de los efectos negativos del cambio climático sobre el sector.

Estas medidas se incluyen a continuación, se han dividido por temáticas para que sea más fácil su aplicación.

#### ECOSISTEMAS DEL ENTORNO.

Con estas medidas se pretende proteger y custodiar los ecosistemas naturales del entorno, que en este caso es la Sierra de Torremolinos. En el nuevo planeamiento se incluye un alto grado de protección a estas zonas naturales, clasificándolas como suelo no urbanizable. Estas zonas arboladas protegidas servirán para preservar la capacidad de sumidero de carbono.

Las medidas específicas a realizar sobre los ecosistemas naturales de incluidos en el nuevo planeamiento de Torremolinos, son los siguientes:

##### a) MEDIDAS DE MITIGACIÓN:

1. Conservación y aumento la superficie del término municipal con capacidad de retención de CO<sub>2</sub>, introduciendo gradualmente especies vegetales adaptadas al clima y las condiciones locales, de elevado valor ecológico, alta capacidad de retención de CO<sub>2</sub> y reducidas necesidades de mantenimiento. Considerar el potencial como sumideros de CO<sub>2</sub> de los suelos no urbanizables, teniendo en cuenta su cubierta vegetal presente y previsible durante la vigencia del nuevo planeamiento.
2. Monitorizar la capacidad como sumideros de los suelos no urbanizables durante el periodo de vigencia del nuevo plan.
3. Realización de campañas de reforestación de zonas degradadas de la Sierra de Torremolinos para mitigar los efectos del cambio climático.
4. Realizar la restauración forestal de las canteras localizadas en la zona de la Sierra al oeste del municipio.

5. Establecer una ordenación urbana en los nuevos desarrollos acorde con las características de su entorno, favoreciendo la reducción del consumo de recursos (suelo, energía, agua, etc.)

b) MEDIDAS DE ADAPTACIÓN:

1. Evitar o minimizar cualquier tipo de actuación conducente a la desestabilización de la línea de la costa para evitar agravar los efectos del cambio climático. Favorecer actuaciones conducentes a la estabilización de playas, y dunas; rehabilitación del transporte de sedimentos en zonas de erosión, etc.

2. Caso de que se originen taludes y terraplenes suavizar las pendientes de los mismos y recubrirlos con la vegetación adecuada para evitar la erosión.

3. Utilizar medidas de estabilización efectivas en los taludes tanto a corto como a medio plazo para evitar la erosión. La mejor de estas medidas es el establecimiento de una cubierta vegetal tanto herbácea como arbustiva.

4. Previamente al inicio de las obras de los nuevos desarrollos se estabilizarán los taludes a fin de evitar riesgos de deslizamientos.

5. El tratamiento de taludes en desmontes y terraplenes hará que se integren en el paisaje circundante, garantizándose además la estabilidad de los mismos.

PAUTAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

Estas medidas pretenden minimizar la antropización del suelo, promoviendo un crecimiento urbano adecuado a las necesidades de la población, limitando el aumento innecesario de la ocupación del suelo.

a) MEDIDAS DE MITIGACIÓN:

Evitar el crecimiento urbanístico en zonas alejadas del núcleo urbano consolidado y con baja densidad, optando por un modelo de concentración de población, infraestructuras y servicios.

1. Delimitar de forma estricta el suelo urbano consolidado y no consolidado en la planificación general, ajustando la clasificación de suelo a la demanda previsible para crecimiento residencial y de actividades económicas, limitando de este modo la ocupación de nuevo suelo.

2. Recuperar los suelos en desuso localizados en el centro urbano, dando así prioridad a la reutilización de un suelo que ya está dotado de servicios e integrado en la trama urbana. Antes de realizar cualquier actuación, será necesario el desmantelamiento de las instalaciones existentes.

3. Recuperar los espacios infrautilizados en las áreas de urbanización consolidada para acondicionarlos como nuevos espacios públicos y mantener, ampliar y mejorar en lo posible la calidad de los existentes.

### b) MEDIDAS DE ADAPTACIÓN:

Los nuevos desarrollos deberán dedicar las zonas de mayor riesgo de inundación a usos menos sensibles, como parques y zonas deportivas.

1. Definir las zonas de riesgo frente a fenómenos climatológicos intensos, especialmente inundación e incremento de la erosión, en las nuevas zonas a ordenar, y estudiar el coste beneficio de alternativas de mantenimiento o de construcción de defensas.

2. Los sectores de planeamiento en el suelo urbanizable afectado por cauce fluvial público, deberán aportar posteriormente y previo a su desarrollo y ejecución un estudio hidrológico e hidráulico detallado sobre avenidas, que delimite con precisión el dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y policía, y zonas inundables. Estos sectores de planeamiento necesitarán para su desarrollo posterior informe vinculante del organismo de aguas competente relativo al dominio público hidráulico, afecciones, así como de la propuesta de actuaciones que se pretendan para la corrección del riesgo de inundación.

### DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE USOS URBANOS.

La distribución espacial de uso intenta fomentar la multifuncionalidad, la diversidad y la mezcla de usos urbanos: crear entornos urbanos diversificados y complejos en los que la mezcla de actividades (residencial, servicios públicos y privados, etc.) incremente la eficiencia energética global y disminuya el consumo de recursos.

### a) MEDIDAS DE MITIGACIÓN.

1. Promover la creación de equipamientos públicos distribuidos de forma racional, con una elevada accesibilidad y atendiendo al tipo de equipamiento y su lugar dentro de la jerarquía de escalas urbanas (al servicio de toda la ciudad, de escala intermedia, locales). Disponer en cada zona urbana la infraestructura necesaria para garantizar los servicios municipales mínimos (instalaciones deportivas, centros cívicos, parques públicos, escuelas, etc. en función de sus necesidades existentes y las previstas.

2. Favorecer la implantación de actividades comerciales y terciarias en planta baja y en relación directa con la calle y posibilitar, mediante los correspondientes cambios de uso, la utilización de las plantas bajas como locales de equipamiento.

### b) MEDIDAS DE ADAPTACIÓN:

1. Promover áreas de equipamientos al aire libre (sin edificios) para complementar los situados en inmuebles, acondicionándolos para su adaptación al previsible aumento de las temperaturas, renunciando a su uso en las horas centrales del día y centrandolo su adecuación bioclimática a otras horas.

2. Prohibir los usos edificatorios de cualquier tipo en zonas de suelo no urbanizable afectadas, especialmente por riesgo de inundación.

### DENSIDAD URBANA.

Estas medidas pretenden fomentar la densidad y la compacidad y evitar la dispersión urbana: proponer estructuras urbanas compactas mediante la definición de umbrales de densidad, para minimizar así el consumo de suelo, reducir las emisiones asociadas al transporte y hacer viables y optimizar los equipamientos, el transporte público y un cierto nivel de actividades económicas de proximidad (comercio, actividades productivas).

#### a) MEDIDAS DE MITIGACIÓN:

1. Plantear en los nuevos proyectos urbanísticos tipologías edificatorias o combinaciones tipológicas consecuentes con la compacidad. Este criterio debe ponderarse teniendo en cuenta su impacto sobre el paisaje urbano, permitiendo una cierta libertad a la arquitectura y su coherencia con formas tradicionales en caso de conveniencia.
2. Reestructurar los tejidos suburbanos de baja densidad y/o los desarrollos aislados procedentes del crecimiento a saltos, integrándolos con las estructuras urbanas, dotándolos de centralidad y acceso al transporte público y redensificándolos en la medida de lo posible.
3. Incorporar los barrios desconectados a la trama urbana de la ciudad, orientando con carácter prioritario los nuevos desarrollos urbanísticos hacia esas zonas del territorio, con objeto de lograr una continuidad entre el centro urbano y los barrios periféricos. Con ello se consigue concentrar infraestructuras y servicios, evitando el uso masivo del vehículo privado.

#### b) MEDIDAS DE ADAPTACIÓN:

Buscar el equilibrio entre una compacidad urbana que reduzca las necesidades de desplazamientos y una necesaria ventilación para luchar contra el efecto de isla de calor urbana.

### ENERGÍA.

Estas medidas maximizan el aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético y controlar las emisiones de gases de efecto invernadero, fomentando el uso de las energías renovables.

#### a) MEDIDAS DE MITIGACIÓN:

1. En la construcción de nuevos edificios utilizar técnicas de arquitectura bioclimática.
2. Monitorizar el consumo energético de los edificios y de las energías empleadas en cada sector, contando donde sea posible con datos de las compañías de servicios.
3. Monitorizar el consumo de las instalaciones de generación en el municipio y fomentar la incorporación de sistemas de gestión y control de las instalaciones.

4. Promover mediante el planeamiento la eficiencia en las redes de transporte y alumbrado estableciendo, medidas de regulación y ahorro en el alumbrado y transporte público.
5. Promover la eficiencia energética tanto del parque residencial de nueva construcción como del existente. En el planeamiento urbanístico general y de desarrollo se debe establecer una contribución mínima procedente de las energías renovables y un determinado grado de autosuficiencia energética que permita combinar la generación local con las medidas de ahorro y eficiencia, tal y como establece el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico HE Ahorro de Energía.
6. Promover la instalación de sistemas eficientes de calefacción y refrigeración en la edificación y realizar un uso y mantenimiento adecuado de los mismos.
7. Establecer en los edificios públicos y en las viviendas de promoción pública criterios de eficiencia energética más exigentes de los establecidos en el CTE, como por ejemplo instalación de paneles fotovoltaicos, sistemas domóticos, de calefacción y refrigeración centralizada o de regulación automática de la temperatura y programación sectorizada, etc.
8. Instalar sistemas eficientes de iluminación, como lámparas de bajo consumo, o utilizar dispositivos de control en el alumbrado (células fotoeléctricas, relojes astronómicos, detectores de presencia, etc.).
9. Fomentar el uso de aparatos sanitarios de bajo consumo, que reducen el consumo de agua y también el de la energía necesaria para su impulso en las redes.
10. A fin de conseguir la integración ambiental de las determinaciones marcadas por el nuevo planeamiento y con vistas a propiciar un modelo urbanístico más sostenible se recomienda que los instrumentos de desarrollo y ejecución (plan parcial, estudio de detalle, proyectos de urbanización, proyectos de edificación, etc) incorporen soluciones encaminadas a reducir el consumo de agua y energía, que deberán especificarse en un apartado concreto de los mismos.
11. Para los edificios se tendrán en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, de manera que el diseño de los mismos favorezca la eficiencia desde el punto de vista energético. Del mismo modo se recomienda el empleo de sistemas de iluminación y grifería que favorezcan el bajo consumo de energía y agua.
12. Se recomienda la adopción por parte del Ayuntamiento de Torremolinos de un plan de minimización del gasto energético en las instalaciones municipales y la implantación de un sistema de gestión ambiental en las instalaciones municipales.
13. En la misma línea, se considera beneficioso para la población y el territorio y la economía de Torremolinos la implantación de la Agenda 21 Local.

Las medidas preventivas que a continuación se plantean tienen como fin la minimización del consumo de energía procedente de combustibles fósiles y el fomento de las energías alternativas para el abastecimiento de energía dentro del municipio de Torremolinos:

1. El Ayuntamiento elaborará una ordenanza para el fomento de las energías renovables y el ahorro energético que deberá entrar en vigor antes de un (1) año tras aprobarse definitivamente el PGOU. Dicha ordenanza establecerá las condiciones energéticas de los edificios a respetar por los proyectos constructivos y demás instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento.
2. Los edificios de nueva construcción tendrán en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, de manera que el diseño de los mismos favorezca su eficiencia energética.
3. Como mínimo, la ordenanza deberá contemplar los parámetros que se contemplen en la transposición de la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre, relativa a la eficiencia energética de los edificios.
4. Iluminación natural: en el diseño del edificio o construcción, la iluminación diurna será preferentemente, siempre que sea posible, natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como una solución excepcional y de emergencia para las horas diurnas.
5. Alumbrado Eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará utilizando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para su destino. El alumbrado eléctrico de los nuevos espacios públicos se diseñará con criterios de ahorro energético y se utilizarán medios que garanticen una disminución del consumo medio anual previsto del 15 %, para lo cual se analizará las nuevas tecnologías existentes en el mercado como la posibilidad de introducir como las farolas autoalimentadas con placas fotovoltaicas.
6. Como propuestas también tendentes a la mejora de la eficiencia energética del municipio, se recomienda que se estudie la viabilidad económica y técnica de las siguientes medidas:
  - I. Implantar farolas de iluminación de los espacios públicos y viarios interiores alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético.
  - II. Regulación de la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control (empleo de iluminación pública sólo en las franjas horarias con mayores requerimientos de iluminación).
7. Para reducir la contaminación lumínica a los niveles mínimos recomendados:
  - I. Se utilizarán luminarias de vapor de sodio, preferiblemente de baja presión, prescindiendo de las de vapor de mercurio.
  - II. Los proyectores serán asimétricos o simétricos con rejilla, evitando la emisión de luz directa hacia el cielo y los excesos en los niveles de iluminación (luz reflejada).
8. Se propiciará el uso de las energías renovables en las edificaciones y en el alumbrado público, de tal forma que todos los instrumentos de desarrollo y ejecución del

planeamiento contendrán un apartado dedicado al uso de dichas energías en la edificación y en el alumbrado público.

I. Se fijarán coeficientes correctores del aprovechamiento tipo para el fomento del ahorro energético, de la arquitectura bioclimática y la domótica de manera que los instrumentos de desarrollo que prevean medidas adicionales a las exigidas por la normativa ampliable o por lo fijado en la normativa del Plan se vean compensados en su edificabilidad.

II. Todo equipamiento público de nueva construcción o con obra mayor de rehabilitación o reforma incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 60% de las necesidades energéticas medias anuales relativas a agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo se puede alcanzar un valor inferior, en cuyo caso no podrá bajarse del 30 %.

#### b) MEDIDAS DE ADAPTACIÓN:

Excluir de las zonas afectadas por riesgos de inundación las instalaciones críticas de generación y distribución (salvo que tenga relación directa con el agua).

1. Establecer mediante el planeamiento condiciones de edificación que contemplen soluciones específicas para la mejora del comportamiento térmico de la envolvente en la edificación nueva y rehabilitada.

2. Establecer mediante la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable criterios de soleamiento y ventilación en relación con las condiciones del clima y la forma y posición de la edificación, con el objetivo de favorecer, según las necesidades, la captación o protección eficiente de energía solar en el mayor número de edificios y de reducir la carga energética asociada a la climatización.

#### AGUA.

Reducir y optimizar el uso del agua, adecuando usos a calidades.

#### a) MEDIDAS DE MITIGACIÓN:

1. En los proyectos de urbanización se deberá favorecer soluciones que faciliten la infiltración natural de las aguas pluviales minimizando el sellado y las impermeabilización del suelo para reducir los efectos derivados de las crecidas y lluvias torrenciales y para favorecer el cierre del ciclo del agua, creando condiciones adecuadas para la biodiversidad urbana y contribuyendo así a la mitigación mediante la reducción de la artificialización del suelo.

2. Recuperar y/o usar los cauces de escorrentía natural para disminuir la artificialización del suelo (mitigación) y favorecer la infiltración natural de cara a posibles crecidas y lluvias torrenciales (adaptación).

3. Incorporar en la urbanización sistemas de redes separativas para la reutilización de aguas de lluvia y de aguas grises, tendiendo, en la medida de lo posible, a separar la evacuación de pluviales de la correspondiente a las aguas negras.

4. Promover el uso de aparatos sanitarios de bajo consumo, que reducen el consumo de agua y también el de la energía necesaria para su impulso en las redes.

5. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberán incorporar:

- Tanto para los nuevos suelos urbanos como para los urbanizables se deberá detallar el sistema de abastecimiento y saneamiento, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de abastecimiento y saneamiento.
- El sistema de saneamiento deberá contemplar la separación de la recogida de las aguas pluviales de las residuales.
- Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificándose los consumos según los nuevos usos que se contemplen.
- Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como del resto de las infraestructuras de urbanización.

6. El Ayuntamiento elaborará una ordenanza para el fomento del ahorro de agua que deberá entrar en vigor antes de un año tras aprobarse definitivamente el PGOU. Dicha ordenanza establecerá las condiciones de ahorro de agua en los edificios que deberá respetar los proyectos constructivos y demás instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento. Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se diseñarán mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro del fluido, y a tal efecto:

- Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de chorro o similares.
- El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble o triple sistema de descarga.
- Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal máximo de nueve (9) litros por minuto o cinco (5) atm. de presión.
- Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.
- Se maximizará la superficie de parques y jardines con mínimas exigencias de agua y, caso de que fuera necesario, con sistemas de riego de alto rendimiento. Para ello las especies utilizadas en la jardinería deberán estar adaptadas al clima mediterráneo y a las condiciones de xericidad propias de dicho clima.

#### b) MEDIDAS DE ADAPTACIÓN:

1. Considerar las situaciones de sequía prolongada en el dimensionado de las necesidades de almacenaje de agua para los nuevos desarrollos en los proyectos de desarrollo del planeamiento.

2. Incluir en los proyectos de urbanización de los nuevos desarrollos, un diseño del saneamiento de forma que tenga en consideración la evolución de la pluviometría y el nivel del mar.
3. Realizar un análisis de la capacidad de la red de alcantarillado municipal para absorber precipitaciones de mayor intensidad, tanto en las zonas urbanas susceptibles de Actuaciones de Reforma Interior como en los nuevos ámbitos a desarrollar.
4. Fomentar la instalación de mecanismos de control de uso en los sanitarios para reducir el despilfarro de los recursos hídricos y el gasto energético derivado del tratamiento.
5. Impulsar la recogida de aguas pluviales en los edificios, para su aprovechamiento directo en usos que no requieran tratamiento, como el riego de las áreas ajardinadas de los patios de manzana, disminuyendo así las pérdidas por escorrentía y transporte y reduciendo la demanda de la red centralizada.
6. Recurrir a especies con pocas necesidades de riego y a especies autóctonas bien adaptadas al clima local y adoptar técnicas de xerojardinería para optimizar el uso de los recursos hídricos escasos y disminuir los gastos energéticos derivados del tratamiento y la distribución del agua.
7. Usar agua reciclada, cuando sea posible, para el riego de parques y jardines, reduciendo los costes económicos y ecológicos del uso de agua potable.
8. Impulsar la eficacia de los sistemas de riego (riego por goteo, reutilización de agua, etc.) de las zonas verdes públicas y privadas.
9. Monitorizar y optimizar el consumo destinado al riego con el fin de hacer un uso más eficaz de los recursos hídricos disponibles, especialmente cuando el análisis de riesgos indique una tendencia a la disminución de los mismos.
10. Proteger frente a los riesgos de inundación por avenida o por elevación del nivel del mar las instalaciones de aducción y distribución.

#### MATERIALES, RESIDUOS Y EMISIONES.

Con estas medidas se pretende fomentar el uso eficiente de los materiales, promover el uso de materiales ecológicos atendiendo a todo su ciclo de vida y fomentar la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos con el fin de reducir las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI).

##### a) MEDIDAS DE MITIGACIÓN:

1. Garantizar que se cumple la obligatoriedad de tratamiento de los residuos peligrosos que, en caso contrario, pueden contaminar el suelo, el agua o la atmósfera, contribuyendo a incrementar las emisiones o los gastos energéticos de tratamiento.

2. Reducir los movimientos de tierras e incluir medidas de gestión de los movimientos de tierras y de sus vertidos.
3. Promover el compostaje de residuos orgánicos y los provenientes de la poda de parques y jardines de los pueblos y las ciudades para reducir el uso de fertilizantes químicos o derivados de combustibles fósiles en el ajardinamiento.
4. Establecer medidas operativas, a través de las ordenanzas municipales, para fomentar la reutilización y la gestión sostenible de los residuos de construcción y demolición de acuerdo con la normativa estatal, asegurando el seguimiento de estas actividades en el municipio.
5. Establecer medidas operativas para fomentar el empleo materiales reciclados o reciclables y el uso de técnicas constructivas que posibiliten el reciclaje, desmontaje y reutilización de residuos, disminuyendo las cantidades que se transportan a vertedero.
6. Emplear materiales de construcción locales (naturales, renovables) y evitar materiales de alto impacto ambiental que contribuyan a incrementar las emisiones.
7. Permitir el uso de graveras y yacimientos locales para la construcción "in situ", exclusivamente con carácter local, reduciendo la necesidad de transporte de materiales pétreos.
8. Promover mediante el planeamiento la consideración del ciclo de vida de los materiales, fomentando la aceptación de nuevos materiales en función del CO2 embebido en los mismos.
9. Realizar mapas de emisiones y planificar las medidas de actuación para la reducción de emisiones en base a ellos.
10. Racionalizar la recogida de basuras domiciliaria tanto en tiempos como en recorridos, evitando reproducir los mismos modelos en las periferias fragmentadas que en la ciudad compacta. Esto significa cambios, tanto en el sistema de contenedores como en la necesidad en incluir en las casas espacios ventilados y frescos para su almacenamiento.
11. Deberá tenerse en cuenta, en las áreas residenciales, hoteleras y zona de equipamiento, la reserva de espacios para la ubicación de contenedores de residuos urbanos, aptos para su separación y posibilitar la recogida selectiva de residuos.
12. Garantizar la eficacia en la recogida de basuras a la escala municipal, actuando a todas las escalas: edificio (cuartos de basuras, normativa estatal CTE-DB-HS2; vía pública y espacio público (equipamiento necesario; mantenimiento adecuado) ; barrio (espacios reservados para la recogida centralizada, integración en el paisaje urbano), con el fin de reducir los gastos energéticos asociados a la recogida e incrementar la calidad urbana.
13. Informar, educar y orientar a la población en las prácticas de aprovechamiento, separación y valorización de residuos.

14. Durante la ejecución de las obras de los nuevos desarrollos se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

- La adecuación de los niveles de emisión de gases, humos y partículas a la legislación vigente, tanto en las instalaciones como en motores de combustión de vehículos actuantes en los distintos trabajos, serán controlados por los organismos competentes a través de las oportunas revisiones técnicas y los resultados de tales revisiones serán exigidos por los responsables municipales a los vehículos que trabajen en las obras, así como a los encargados de las instalaciones.
- Se prohibirá la eliminación de cualquier tipo de residuo (residuos de obra, restos vegetales, tierras...) mediante quema, debiendo realizarse una correcta gestión de los mismos en función su naturaleza.
- En zonas colindantes con espacios protegidos la normativa urbanística establecerá a nivel de ordenanza, la obligatoriedad de instalar en los edificios mecanismos de control de humos procedentes de chimeneas y elementos domésticos.
- En la construcción de viales próximos a las zonas arboladas se deberá establecer un sistema de prevención y control de incendios forestales que evite situaciones de riesgo para la zona de actuación y para las zonas limítrofes.
- En cumplimiento de lo dispuesto Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de Prevención de Incendios Forestales, se aplicara en base al artículo 44 de la Ley de incendios de la comunidad andaluza:
  - Los planes de autoprotección serán elaborados, con carácter obligatorio y bajo su responsabilidad, por los titulares, propietarios, asociaciones o entidades urbanísticas colaboradoras o representantes de núcleos de población aislada, urbanizaciones, camping, empresas e instalaciones o actividades ubicadas en zonas de peligro.
  - Los planes de autoprotección serán de obligado cumplimiento por toda actividad, urbanización etc, que se localicen dentro de los 400 m correspondientes a la zona de influencia forestal, según establece la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.
- Se evitará el posicionamiento de maquinaria en zonas con masa vegetal de combustibilidad alta (zonas de matorral y de arbolado).
- Cualquier tipo de actividad que se desarrolle en la zona de sierra habrá de contar con el correspondiente Plan de Emergencia por Incendios Forestales.

b) MEDIDAS DE ADAPTACIÓN:

1. Establecer medidas correctoras y preventivas respecto a las emisiones y a la contaminación ambiental, prestando especial atención a la calidad del aire, a la protección de la atmósfera y al incremento en los riesgos de contaminación debida a los incendios forestales.
2. Deberán elaborarse y aprobarse, en coordinación y asesoramiento con la administración ambiental competente (Consejería de Medio Ambiente), los Planes Locales de Emergencia por Incendios Forestales.

MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD.

Con estas medidas se reducen las necesidades de movilidad, fomentando las estrategias de proximidad entre usos y actividades y los modos de movilidad no motorizados y el transporte público como vectores principales de la estructura urbana, templando o restringiendo además selectivamente el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas (cascos, zonas residenciales, etc.).

## a) MEDIDAS DE MITIGACIÓN:

1. Promover y ejecutar Planes de Movilidad Sostenible a la escala municipal, vinculándolos estrechamente al planeamiento municipal y poniéndolos en marcha mediante procesos de participación ciudadana para asegurar la implicación de todos los agentes públicos, privados y sociales relevantes.
2. Planificar de forma integrada los usos del suelo (clasificación y calificación) y las redes de transporte, sobre todo el público. Articular las redes y los tejidos, superando la simple incrustación o superposición.
3. Evitar una dispersión innecesaria de la población en zonas mal comunicadas y excesivamente dependientes del transporte privado. Evitar los desarrollos urbanos cuya justificación principal sea simplemente aprovechar la 'puesta en carga' del suelo por las redes viarias, tanto por su desvinculación con las tramas urbanas existentes como por su carácter parasitario de las redes, no previstas para soportarlos.
4. Fomentar la intermodalidad mediante la creación de estaciones intermodales concebidas como nodos de comunicación que faciliten el transbordo desde unos modos de transporte a otro a través de la proximidad, la contigüidad y la interconexión entre los espacios respectivos de subida y bajada de pasajeros.
5. Eliminar o mitigar el efecto barrera de las vías de circulación y ferroviarias, restituyendo total o parcialmente la continuidad transversal del espacio público urbano circundante.
6. Fomentar la cercanía del comercio y de los servicios de proximidad a las zonas residenciales.
7. Crear las infraestructuras y condiciones necesarias para un transporte sostenible en los nuevos desarrollos urbanos, limitando estrictamente el espacio dedicado al automóvil y fomentando el desplazamiento a pie y en bicicleta mediante la creación de zonas peatonalizadas y de calmado de tráfico.
8. Crear y consolidar redes de itinerarios peatonales y de prioridad peatonal interconectados que faciliten la continuidad del acceso peatonal a la totalidad del casco urbano.
9. Crear y consolidar redes ciclistas funcionales, seguras y atractivas interconectadas y en continuidad, que faciliten el acceso en bicicleta a la totalidad del casco urbano respetando en todo momento la prioridad peatonal.

10. Eliminar las barreras arquitectónicas para facilitar la mayor autonomía de grupos dependientes o de movilidad reducida y garantizar la accesibilidad universal de todos los ciudadanos a las dotaciones públicas y equipamientos colectivos abiertos al uso público.

11. Promover un modelo de movilidad adaptado a las tramas históricas y los tejidos consolidados, otorgando prioridad al acceso y aparcamiento a los residentes y dimensionando el aparcamiento de rotación teniendo en cuenta el papel del casco en la estructura urbana.

**b) MEDIDAS DE ADAPTACIÓN:**

1. Reducir la superficie pavimentada e impermeable destinada a aparcamiento, especialmente en las zonas afectadas por riesgo de inundación por avenida o por elevación del nivel del mar, eliminando plazas de aparcamiento o sustituyendo la superficie por soluciones de pavimento filtrante.

2. Diseñar las nuevas infraestructuras de transporte con arreglo a criterios de prevención del riesgo de inundación por avenida o de elevación del nivel del mar. Tener en cuenta a la hora de diseñar las redes viarias la creación de rutas seguras de evacuación frente a los riesgos de inundación por avenida o de elevación del nivel del mar.

3. Adoptar medidas (nuevos aliviaderos y otros dispositivos) para adaptar los terraplenes de las vías de tráfico en el sentido de evitar el efecto incrementado de dique de en caso de lluvias torrenciales o crecidas y considerar la posibilidad de su naturalización para incrementar la superficie vegetada y favorecer la integración paisajística de las infraestructuras.

4. Reducir al mínimo imprescindible la capacidad de aparcamiento bajo rasante, especialmente en las zonas afectadas por riesgo de inundación por avenida o por elevación del nivel del mar.

**REGENERACIÓN URBANA.**

Con respecto a la regeneración urbana, se pretende fomentar la regeneración del tejido urbano existente: mantener y mejorar la vitalidad urbana y la calidad de vida de los residentes en los tejidos consolidados, priorizando las operaciones de recualificación, revitalización, rehabilitación y reciclaje en la ciudad consolidada.

**a) MEDIDAS DE MITIGACIÓN:**

1. Redactar una Ordenanza Local de Arquitectura Bioclimática y Eficiencia Energética que obligue a la adecuación bioclimática tanto de la ciudad nueva que está por construir como de la ya existente y con necesidades de rehabilitación.

2. Cuando una operación de regeneración urbana implique una remodelación importante del tejido urbano, aprovechar para mejorar la distribución y la relación entre edificios y espacios libres, considerando, respecto al trazado, dimensiones y orientaciones de viales,

la relación ancho de calle-altura del edificio, adoptando estrategias respecto a la captación y protección solar, el control de los flujos de viento, etc. Este factor es determinante para poder conseguir el máximo aprovechamiento energético. En una ciudad consolidada puede ser difícilmente modificable, pero en la medida en que podamos mejorar la situación inicial es importante considerarlo a la hora de tomar decisiones. Esta relación lleno-vacío afectará, por ejemplo, al aprovechamiento de la ventilación natural y el soleamiento, tanto en la escala urbana como la del edificio.

3. Mejorar y/o sustituir las redes de infraestructuras, fomentando la eficiencia y el ahorro energético y una buena gestión de los recursos naturales y de los residuos generados. Por ejemplo, introduciendo alumbrado de bajo consumo en las luminarias del espacio público, red separativa en el sistema de saneamiento, sistemas de reutilización del agua de lluvia y de aguas grises, recogida selectiva de residuos, etc.

4. Aprovechar las operaciones de regeneración urbana para potenciar los espacios permeables y verdes existentes en el interior del tejido consolidado, como elementos de control del microclima urbano y reductores de la isla de calor. Intentar introducir este tipo de áreas cuando la trama existente lo permita mediante operaciones de esponjamiento del tejido consolidado, eliminando espacios asfaltados, impermeables y pavimentados en exceso.

5. Establecer mediante el planeamiento condiciones de edificación que contemplen soluciones específicas para la mejora del aislamiento térmico en la edificación rehabilitada, teniendo en cuenta las restricciones derivadas de la integridad estética de las edificaciones protegidas, que impiden soluciones como el aislamiento por el exterior.

6. Asegurar la integración arquitectónica de las instalaciones de generación renovables en los cascos históricos, evitando el impacto sobre el paisaje urbano y atendiendo especialmente a la adaptación a los efectos del cambio climático para el cálculo de las instalaciones.

#### b) MEDIDAS DE ADAPTACIÓN:

Evaluar el impacto sobre el valor patrimonial de los cambios de material o de configuración de la sección viaria en los cascos históricos cuando se lleven a cabo adaptaciones del tejido urbano a los efectos del cambio climático.

1. Considerar el efecto barrera ante el flujo del agua de los puentes y obras de fábrica históricas.

2. Diseñar las nuevas infraestructuras con arreglo a criterios de prevención del riesgo e integración en el paisaje urbano tradicional.

#### EDIFICACIÓN Y FORMA URBANA.

Estas medidas sirven para adaptar la edificación existente y nueva a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad: diseñar y adaptar la morfología urbana, las tipologías edificatorias y el diseño de los espacios exteriores en función de las condiciones bioclimáticas locales mediante una

ordenación pormenorizada que tenga en cuenta especialmente aspectos como la orientación, las posibilidades de aprovechamiento de la radiación solar y el sombreado, la distribución interior, la iluminación y la ventilación naturales y el aislamiento térmico.

**b) MEDIDAS DE MITIGACIÓN:**

1. Consolidar una base de datos climáticos locales pormenorizados relacionados con el viento (direcciones más frecuentes en cada estación, tipo: cálidos o fríos, húmedos o secos, etc.), la lluvia, la temperatura y humedad del aire, la radiación solar, las descargas eléctricas, etc. y que tenga en cuenta las nuevas necesidades derivadas de la repercusión de los cambios climáticos, para una adecuada realización de los proyectos que considere la situación microclimática de la localidad donde se ubican los edificios.

2. Determinar las técnicas arquitectónicas de acondicionamiento pasivo adecuadas para el municipio en cuanto a forma, orientación, volumetría de la edificación y envolvente exterior del edificio (fachadas, cubiertas y forjados inferiores). Adoptar a través del planeamiento criterios de forma y volumen de la edificación, favorables a un soleamiento y sombreado adecuados y a una buena ventilación natural urbana.

3. Redactar una Ordenanza Local de Arquitectura Bioclimática y Eficiencia Energética que obligue a la adecuación bioclimática tanto de la ciudad nueva que está por construir como de la ya existente y con necesidades de rehabilitación, atendiendo a aspectos tales como la orientación, el soleamiento, la distribución interior, la ventilación y la iluminación naturales y el aislamiento térmico.

4. Mejorar la eficiencia energética y las condiciones de habitabilidad de los edificios y las morfologías urbanas incluso superando las determinaciones básicas del Código Técnico de la Edificación (CTE), al abordar aspectos como la mejora del aislamiento térmico en edificios, la protección solar, una mayor eficiencia en la iluminación, la calidad de aire en el interior de las viviendas, la mejora del rendimiento de los sistemas de climatización y la producción de agua caliente sanitaria por energía solar térmica, así como la posible generación de energía fotovoltaica para autoconsumo, la cogeneración y la climatización centralizada de distritos.

5. Adoptar en los proyectos de planeamiento de desarrollo de los sectores criterios de soleamiento y ventilación que permitan la captación eficiente de energía en el mayor número de edificios, tanto mediante dispositivos específicos como por insolación directa, y que reduzcan la carga energética de la ventilación mecánica.

6. Considerar, respecto al trazado, dimensiones y orientaciones de viales, la relación ancho de calle-altura del edificio, para adoptar estrategias respecto a la captación y protección solar, el control de los flujos de viento, etc.

**B) MEDIDAS DE ADAPTACIÓN:**

1. Limitar estrictamente los usos en plantas bajas o inferiores en zonas afectadas por el riesgo de inundación por avenida o por elevación del nivel del mar.

2. Evitar que la disposición de las edificaciones convierta éstas en barreras para la evacuación de las aguas en zonas afectadas por el riesgo de inundación por avenida o por elevación del nivel del mar.
3. Prever que las edificaciones construidas en lugares con mayor riesgo de erosión se cimenten más profundamente.
4. Utilizar cubiertas y materiales de construcción de alto albedo (colores claros), reduciendo de este modo la necesidad de refrigeración en verano y contribuyendo a reducir el efecto isla de calor.
5. Definir criterios constructivos para los cerramientos y elementos de urbanización, y evaluar su impacto sobre el efecto de isla de calor en el futuro.
6. Fomentar las cubiertas y fachadas vegetadas.

### ESPACIO PÚBLICO.

Estas medidas establecen el espacio público como el eje del desarrollo de la ciudad, abandonando la concepción de que la ciudad debe desarrollarse en torno a sus redes viarias, y adaptando los espacios urbanos existentes y de nueva creación a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad.

#### a) MEDIDAS DE MITIGACIÓN:

1. Planificar y articular las redes de equipamientos, zonas verdes y espacios públicos atendiendo a las necesidades de la población, considerando las posibilidades y mejora de las redes existentes e imbricando las nuevas redes propuestas con las ya existentes.
2. Promover una gestión basada en una información precisa y actualizada sobre las características de cada espacio libre (superficie, tipo de vegetación y número de pies, tipo de pavimentación y proporción de impermeabilización, estado de mantenimiento tanto de la urbanización «dura» como de la vegetación...).
3. Crear una base de datos de características de los viarios. Estas bases de datos deben mantenerse abiertas para ir incluyendo mejoras, soluciones evolucionadas y nuevos materiales.
4. Diseñar integrar y ampliar convenientemente la red de espacios libres urbanos, articulando un sistema capaz de corregir y moderar las condiciones ambientales, mediante la introducción de criterios bioclimáticos y de calidad ambiental (confort térmico, ruido, contaminación, etc.) en el diseño de las zonas verdes y los espacios públicos, de acuerdo con las diferentes condiciones a lo largo del día y del año y los diversos usos propuestos.
5. Considerar y aprovechar el potencial como sumideros de CO<sub>2</sub> de los espacios libres.

6. Reducir la impermeabilización de la superficie vial y de los espacios libres y fomentar su vegetación para favorecer la continuidad del ciclo del agua, incrementar el potencial del suelo urbano como sumidero de CO<sub>2</sub> y contribuir a la reducción del efecto isla de calor.
7. Utilizar materiales de alto albedo (claros) y materiales fríos para pavimentos y fachadas, incluso materiales capaces de fijar los GEI que ya están siendo desarrollados actualmente, con el fin de reducir el efecto isla de calor, teniendo en cuenta la integración paisajística.
8. Favorecer el carácter estancial y de paseo del espacio público en previsión de unas condiciones más rigurosas de temperatura en los meses sobrecalentados mediante la plantación de árboles de sombra y el aumento de la evapotranspiración con una proporción mucho mayor que la actual de suelo natural que la permita y que favorezca la absorción del agua de lluvia. Explorar cambios en la sección de calle, recurriendo a aceras asimétricas en función de la orientación o al concepto de bulevar central con ejes de calles en dirección norte-sur. Tener en cuenta que el previsible aumento de la velocidad del viento puede invalidarlo como forma de aumentar la sensación de confort y puede obligar a la colocación de barreras, sobre todo en los parques y en espacios abiertos.
9. Otorgar prioridad a los espacios libres de proximidad y fomentar formas de mantenimiento y autogestión por parte de los vecinos.
10. Valorar conjuntamente las variables de la edificación y del espacio público circundante, favoreciendo la óptima orientación de las edificaciones y su integración con el entorno. Analizar la posible ubicación de los espacios libres, de forma que se fomente la creación de microclimas en los entornos residenciales que favorezcan una mejor climatización natural durante el verano.
11. Establecer criterios que permitan un carácter multifuncional y polivalente de las zonas verdes y los espacios públicos para optimizar su uso a lo largo de todo el día y en todas las estaciones del año, favoreciendo la implantación de actividades (residenciales, comerciales, terciarias) en planta baja y en relación directa con la calle.
12. Eliminar las barreras arquitectónicas para facilitar la mayor autonomía de grupos dependientes o de movilidad reducida y garantizar la accesibilidad universal de todos los ciudadanos a las dotaciones públicas y equipamientos colectivos a fin de optimizar el uso del espacio público mediante modos activos no consumidores de energía fósil, así como de favorecer la vitalidad urbana.
13. Ensanchar las aceras en las zonas comerciales para fomentar el desplazamiento a pie; crear zonas peatonalizadas y de calmado de tráfico; para reducir el tráfico motorizado, contribuyendo a reducir el efecto isla de calor asociado a la motorización y la emisión de gases de efecto invernadero y contaminantes.
14. Crear y consolidar redes de itinerarios peatonales y ciclistas funcionales, seguras y atractivas de trayectos de prioridad peatonal y ciclista interconectados y en continuidad, contribuyendo a reducir el efecto isla de calor asociado a la motorización y la emisión de gases de efecto invernadero y contaminantes.

### b) MEDIDAS DE ADAPTACIÓN:

1. Adaptar el uso del espacio libre a la evolución del clima local.
2. Diseñar los espacios libres teniendo en cuenta el riesgo de inundación por avenida y por elevación del nivel del mar e integrando en ellos, cuando sea viable, los elementos de protección.

### VERDE URBANO.

Con estas medidas se incrementa la biodiversidad y la capacidad de regulación climática y de sumidero de carbono del verde urbano, creando una red de parques, y zonas verdes y de corredores ecológicos, e insertando el verde urbano en el tejido edificado a través de patios, fachadas y cubiertas verdes.

### a) MEDIDAS DE MITIGACIÓN:

1. Establecer corredores ecológicos que comuniquen las zonas verdes ya existentes en la ciudad con los espacios naturales periurbanos. Identificación de aquellos ecosistemas que puedan actuar como parques metropolitanos naturales y sostenibles, análisis de su capacidad de carga y vías de conexión con las redes verdes urbanas tanto desde el punto de vista ecológico como de acceso a las mismas.
2. Localizar las reservas de zonas verdes estableciendo en el planeamiento las condiciones adecuadas de uso que favorezcan la interconexión y la accesibilidad.
3. Introducir criterios bioclimáticos y de calidad ambiental (confort térmico, ruido, contaminación, etc.) en el diseño de las zonas verdes y los espacios públicos, creando microclimas en el entorno de la edificación a través de medidas como la plantación de vegetación, la permeabilización del suelo, la instalación de masas de agua, etc. De este modo se incrementa la biodiversidad del espacio urbano mediante su naturalización y se consiguen microclimas menos extremos, incrementando el confort en el espacio público, y optimizando así su uso peatonal no motorizado (reduciendo por tanto los gastos energéticos asociados a la movilidad) y reduciendo además la necesidad global de refrigeración mecánica en el entorno urbano (las condiciones climáticas de los espacios interiores dependen de las exteriores).
4. Incrementar las zonas verdes existentes en el municipio y aumentar la densidad de arbolado en las vías públicas. Establecer la adecuada reserva de espacios y zonas verdes en el planeamiento urbanístico. Establecer una dotación vegetal mínima basada en las distancias a pie a las zonas verdes de proximidad (parques de bolsillo, plazas arboladas, etc.), y en la interconexión tanto entre ellas como con los parques urbanos centrales y con los ecosistemas del entorno urbano, formando una red de corredores verdes ligada a la biorregión.
5. Establecer criterios que permitan un carácter multifuncional y polivalente de las zonas verdes y los espacios públicos.

6. Insertar el verde urbano en la propia edificación a través de patios, fachadas y cubiertas verdes.
7. Emplear, siempre que sea posible, y al margen de sus cualidades funcionales (densidad de sombra, porte, etc.) las especies locales adaptadas al clima del lugar y que, además, sean resistentes al agresivo entorno urbano, y de alta capacidad de retención de CO<sub>2</sub>. Establecer criterios para la adaptación de las zonas verdes al medio natural existente (topografía, arbolado, etc.).
8. Limitar la superficie urbana impermeable, maximizando las superficies permeables respecto de las impermeabilizadas. Garantizar un bajo impacto ambiental en la ejecución material de la urbanización, evitando el sellado masivo y la impermeabilización del suelo, con objeto de interferir el mínimo posible en el ciclo natural del agua. También se puede contribuir a alcanzar este objetivo manteniendo el terreno natural con los acondicionamientos que sean necesarios en la pavimentación de las zonas impermeables.
9. Conservar y aumentar la superficie del término municipal con capacidad de retención de CO<sub>2</sub>, introduciendo gradualmente especies vegetales adaptadas al clima y las condiciones locales, de elevado valor ecológico, alta capacidad de retención de CO<sub>2</sub> y reducidas necesidades de mantenimiento. Considerar el potencial como sumideros de CO<sub>2</sub> de los suelos no urbanizables, teniendo en cuenta su cubierta vegetal presente y previsible durante la vigencia del nuevo planeamiento.
10. Utilizar sistemas bioclimáticos para la creación de microclimas de calidad ambiental en el entorno de la edificación, contando con la vegetación y el uso de masas de agua como medios de regulación térmica, contribuyendo así a reducir los costes económicos y energéticos y los niveles de ruido que conlleva la ventilación mecánica.
11. Siempre que sea posible se potenciará la conservación de la vegetación natural existente mediante su incorporación a las edificaciones y construcciones, en aquellos casos en que pueda verse afectada por la ordenación propuesta. Caso contrario se estudiará replantar con los ejemplares afectados las zonas ajardinadas y/o reponer con la misma especie en un número 5 veces superior al afectado con un tamaño de diámetro de la especie semejante al ejemplar cortado.
12. Se plantarán especies arbóreas y arbustivas autóctonas en aquellos lugares en donde se hayan producido pérdidas de vegetación por nivelación a fin de compensar dichas pérdidas y recuperar la calidad del paisaje.
13. Con carácter de medidas compensatorias de las pérdidas ocasionadas a la cobertura vegetal en la ejecución de los elementos de edificación, cuando se urbanicen terrenos con zonas de difícil aprovechamiento urbanístico y en éstas no exista arbolado, se llevará a cabo la repoblación de dichas zonas para lo cual será necesario un proyecto de integración paisajística específico a tal efecto.
14. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado, la excavación debería separarse del pie del árbol a una distancia superior a cinco veces su diámetro, medido a 1 m de altura, con un mínimo absoluto de 50 cm.

15. La tala de los árboles integrada en las labores de mantenimiento se ajustará a los requerimientos de conservación y aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, previa autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente (Ley 2/1992, de 15 de julio, Forestal de Andalucía) o por el organismo que en el futuro pueda sustituirle en el desempeño de esta competencia.

b) MEDIDAS DE ADAPTACIÓN:

1. Incrementar el arbolado de calle adecuado a las condiciones y previsiones climáticas.

MEDIDAS DE ADAPTACIÓN Y MITIGACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO ESPECÍFICAS.

En este apartado se indican medidas de adaptación y mitigación específicas cuyo objeto es el de minimizar y/o paliar los efectos producidos por actuaciones concretas del nuevo planeamiento a fin de conseguir la completa viabilidad ambiental de éste.

Medidas a aplicar en caso de construcción de campo de golf:

El nuevo planeamiento no incluye específicamente la construcción de campo de golf, si bien, se trata de un uso que probablemente se implantará en alguno de los sectores propuestos, en tal caso habrán de tenerse en cuenta las determinaciones que a continuación se explican.

La normativa de ordenación recogerá en sus apartados, con carácter vinculante, las determinaciones oportunas para que las medidas anteriormente reseñadas (medidas de carácter general) así como las que a continuación se describen, sean de obligado cumplimiento.

**a** El diseño de las instalaciones se adaptará a la vegetación natural leñosa con el fin de mantener lo máximo posible de la capacidad de sumidero de CO<sub>2</sub> de esta zona.

**b** Se recomienda la construcción de una depuradora de aguas residuales que proporcione agua depurada para el riego del campo de golf.

**c** El proyecto de ejecución recogerá con el máximo detalle las zonas en las que se prevé la alteración del drenaje natural, así como las medidas técnicas contempladas en cada caso. Estas medidas se considerarán suficientes siempre y cuando:

1. Garanticen el recorrido de las aguas en periodos de máxima avenida sin perjuicio para las personas y los bienes teniendo en cuenta los escenarios futuros del cambio climático.
2. Garanticen que no se producirá una disminución de aportes de aguas tanto al cauce (aguas abajo) como a la balsa de riego existente en la zona, teniendo en cuenta el cambio climático.

**d** El diseño de los lagos artificiales propuestos se realizará de tal modo que se garantice la recogida de las aguas de lluvia y de escorrentía de tal manera que puedan actuar como reservas puntuales de agua en determinados momentos.

**e** Se asegurará la correcta impermeabilización de los lagos, tanto los existentes como los propuestos en el proyecto. Sus paredes no tendrán una pendiente excesiva y estar compactada correctamente, para evitar deslizamientos futuros.

**f** Se procederá a la revegetación y restauración de las áreas afectadas por el proyecto durante las obras con especies arbóreas y arbustivas autóctonas. La revegetación deberá lograr tanto la restauración de la cubierta vegetal como la protección del suelo contra la erosión, la protección de las riberas de los arroyos afectados y la integración visual del proyecto. Se revegetarán todas las zonas que, como consecuencia de las obras hayan perdido su cubierta vegetal.

**g** El ajardinamiento de las instalaciones se realizará acorde con la vegetación potencial y existente en el entorno inmediato y teniendo en cuenta su capacidad de retención de CO<sub>2</sub>.

**h** En cuanto al estrato herbáceo del campo de golf se propone la introducción de un césped formado por la mezcla de las especies adaptadas a largos periodos de sequía.

**i** Las repoblaciones vegetales se llevarán a cabo con especial intensidad en los espacios intersticiales que se originarán entre las distintas calles del campo de golf y deberán incluir, en sus zonas más interiores y alejadas de las calles sotos constituidos por matorral noble mediterráneo, con empleo de especies autóctonas.

**j** Naturalización de las zonas húmedas y creación de hábitats naturales dentro del campo a fin de conseguir una mejora ecológica de las instalaciones.

**k** Se señalarán las zonas con alto riesgo de incendio. Prohibición de encender fuegos incontrolados en el periodo de abril a octubre.

Una cuestión de vital importancia una vez el campo de golf entre en funcionamiento es la **gestión del recurso agua** en las tareas de riego y mantenimiento de las instalaciones.

Dada la escasez de agua que vendrá de los cambios climáticos, se recomienda para estos fines utilizar un agua con unas características mínimas de calidad, es decir no superiores a las estrictamente requeridas. Por ejemplo, aguas procedentes de captaciones no potables, aguas residuales depuradas, etc.

El proyecto ha de prever la integración ambiental de las infraestructuras de almacenamiento (balsas, estaciones reguladoras, depósitos, etc.) y distribución (tuberías, canales, azudes, sifones, etc.), así como asegurar que no se pongan en peligro las reservas de agua por una previsión de consumo que supere los recursos reales. Para ello, el Proyecto de Urbanización, cuando el agua provenga de puntos externos a la finca, adjuntará memoria descriptiva del trazado y características de la tubería de instalación, así como parámetros específicos de reservas, balance, recursos y caracterización geoquímica.

En este sentido, las medidas correctoras propuestas son las que se enumeran a continuación:

**l** Para los edificios se tendrán en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, de manera que el diseño de los mismos favorezca la eficiencia desde el punto de vista

energético. Del mismo modo se recomienda el empleo de sistemas de iluminación y grifería que favorezcan el bajo consumo de energía y agua.

**m** Los sistemas de conducción de aguas residuales y pluviales serán separativos, conduciéndose preferentemente las pluviales a las lagunas artificiales previstas para el campo de golf, que así actuarán como depósitos de agua para riego.

**n** Se recomienda mejorar los aspectos de Adecuación Ecológica de los Asentamiento contemplando la implementación de un sistema de reciclaje de las aguas depuradas, minimizando su vertido, y su empleo agrícola o en los espacios libres, así como la utilización de los lodos de depuración como correctores de suelo o fertilizantes.

**o** Para el correcto mantenimiento de los lagos y a fin de evitar la eutrofización de los mismos se propone el empleo de técnicas mecánicas y biológicas basadas en el oxígeno y microorganismos, a fin de mantener un equilibrio natural.

**p** No se realizarán vertidos directos (por ejemplo de las aguas de saneamiento) al cauce de arroyos y zonas de drenaje natural.

**q** Se realizará una planificación de los saneamientos y recogida de agua para su máximo aprovechamiento (análisis sistemático de todas las aguas de aportación (potables, riego, etc.).

**r** Diseño adecuado del sistema de riego a fin de asegurar una aplicación homogénea así como una dosis adecuada de riego.

**s** Planificación adecuada de riegos a fin de conseguir un aprovechamiento máximo de las dosis de agua empleadas en cada riego. Para ello se emplearán sistemas automáticos y programables de riego que consigan adaptarlo a las condiciones particulares y a la climatología del lugar.

**t** Comprobación rutinaria del buen funcionamiento de las instalaciones de riego (evitar fugas, pérdidas, correcto posicionamiento de los difusores, presión, limpieza de boquillas, etc.).

**u** Instalación de una caseta de bombeo acorde con las necesidades de riego, a fin de optimizar las presiones reduciendo roturas y, en consecuencia, el consumo de agua por pérdida en el circuito.

**v** El riego de las zonas localizadas en pendiente y suelos compactados se realizará frecuentemente y en pequeñas aportaciones que limiten la posibilidad de escorrentía.

**w** Reducir las zonas de riego, buscando plantas autóctonas adecuadas al clima local. Medida muy recomendable, sobre todo en periodos de escasez, regando estrictamente la superficie necesaria para el juego, reduciendo el consumo para ajustarlo a las zonas de los teens, greens y calles, dejando el rough sin regar. En este sentido, se aconseja el uso de aspersores sectoriales en lugar de los de círculo completo en las zonas marginales.

**x** Es necesario minimizar la superficie de césped con fines exclusivamente estéticos, y con objeto de minimizar el consumo de agua de riego.

**y** Control y registro propio de datos meteorológicos mediante estación meteorológica automática.

**z** Se establece la obligatoria necesidad de utilizar un césped resistente a la sequía y salinidad. De entre las especies de césped que se pueden utilizar en un campo de golf, se seleccionarán aquellas que posean un menor requerimiento hídrico.

**aa** En caso de necesidad, se utilizarán agentes acumuladores de agua. Éstos, tanto en su forma de polímeros hidrófilos como gránulos cerámicos porosos, aumentan la capacidad del suelo para retener agua, favoreciendo el drenaje y evitando los encharcamientos, mejoran además la retención de nutrientes y fertilizantes y acondicionan el suelo permitiendo la aireación y descompactación.

**bb** Se potenciará un sistema de riego con aguas residuales convenientemente tratadas. Las ventajas de un uso adecuado de las mismas son muy superiores a los inconvenientes que puedan surgir, siendo éstos, además, cuantificables y evitables en la mayoría de los casos. Para ello, se propone seguir las recomendaciones de la Guía de Gestión Medioambiental de los Campos de Golf de la Junta de Andalucía, donde se establecen una serie de consideraciones a tener en cuenta en un programa de riego con aguas residuales tratadas. Muy resumidamente, la propuesta es:

1. Toma de muestras de distintas secciones del campo antes del inicio del riego con aguas residuales.
2. Control periódico de la evolución del suelo que permita ajustar las dosis y frecuencia de riego.
3. Análisis de las vías de suministros de aguas residuales, siendo preferibles las procedentes de zonas residenciales.
4. Análisis periódico de las condiciones del agua, determinando las posibilidades de nuevos tratamientos.
5. Buscar una conducción directa del agua desde la planta depuradora al riego del campo. Si no fuera posible y fuese necesario almacenar, se recomienda un tanque cerrado que evite la exposición a la luz y en su defecto, como alternativa más común, la utilización de lagos. Éstos deberán estar adecuadamente diseñados, según las necesidades de uso, generalmente pequeños y profundos, litando la exposición al sol, lo que se ayudará con árboles altos a su alrededor.
6. Adecuación del sistema de riego para la aplicación de aguas residuales, con distintos niveles de filtrado que evite la obstrucción por sólidos y algas. Igualmente la elección del sistema de bombeo, la red de conducciones, válvulas y aspersores se realizarán partiendo de las condiciones que requieren este tipo de aguas, en cuanto a materiales a usar y características de instalación.
7. Se informará mediante carteles adecuados, de la utilización de aguas recicladas para el riego del césped, protegiendo las fuentes que puedan ser utilizadas por los jugadores.

**cc** Para el riego del campo de golf se optará por la minimización de la aspersion sustituyéndose por sistemas de riego por exudación a fin de incrementar la eficacia en el aprovechamiento del agua residual reciclada para riego. Estas medidas se llevarán a cabo especialmente en las áreas de solana con mayores tasas de evapotranspiración. En relación a la **gestión de residuos** las medidas establecidas son las siguientes:

**dd** Gestionar adecuadamente todos los residuos asimilables a urbanos o inertes (de tipo orgánico como césped, podas, etc.), obra civil, papel, vidrio, etc., exigiendo su segregación en origen.

**ee** Gestión adecuada de los residuos vegetales producidos, que nunca podrán arrojarse al agua o a terrenos de hábitats naturales. En este sentido, se propone la reutilización de esta materia orgánica para el abonado de las instalaciones.

**ff** Para los residuos generados por el uso de aguas residuales, se utilizarán filtros especiales, así como productos separa- aceites, antes de dirigirla a un área de filtración y estanque de detención previamente a su descarga final.

**gg** Gestión adecuada de los envases de los productos: herbicidas, fungicidas, algicidas, etc.

**hh** Se recomienda que el suministrador de dichos productos sea, a la vez, gestor de los envases vacíos.

**ii** Gestionar adecuadamente los residuos especiales (baterías, pilas, aceites residuales, etc.), independientemente de la gestión de envases de fertilizantes y plaguicidas.

**jj** Establecimiento de puntos limpios para la separación y almacenamiento de residuos.

Desde el punto de vista de ahorro de energía se proponen las siguientes actuaciones:

**kk** Fomento del ahorro energético y potenciación del uso de energías renovables.

**ll** Una vez las instalaciones en funcionamiento se realizará la implantación de un Sistema de Gestión Medioambiental (UNE- EN ISO 14001:2004 ó Reglamento EMAS) a fin de garantizar la sostenibilidad de la instalación.

#### Possible implantación complejo hotelero:

Si se establece un complejo hotelero en algunos de los sectores deberán seguir estas medidas.

La normativa de ordenación recogerá en sus apartados, con carácter vinculante, las determinaciones oportunas para que las medidas anteriormente reseñadas (medidas de carácter general) así como las que a continuación se describen, sean de obligado cumplimiento.

Las medidas correctoras que a continuación se describen se refieren principalmente a la fase de funcionamiento del citado establecimiento hotelero. Durante la fase de ejecución de las instalaciones las medidas a adoptar serían similares a las generales anteriormente expuestas:

1. A fin de reducir el consumo de agua se realizarán campañas de sensibilización a los trabajadores sobre buenas prácticas en el uso de este importante recurso.
2. Siguiendo con el objetivo marcado en el punto anterior, se instalarán sistemas de ahorro de agua en griferías y cisternas (p.e. sistema de doble pulsación en las cisternas de los WC), debiéndose informar a los clientes de la existencia de este tipo de sistemas para reducir el consumo hídrico.
3. A fin de reducir el consumo energético: adopción de medidas pasivas de ahorro energético en cumplimiento de la legislación vigente en materia de edificación.
  - Las instalaciones hoteleras estarán dotadas de sistemas de iluminación de bajo consumo y sistemas de aprovechamiento termosolar y fotovoltaico.
  - Los equipos informáticos que se utilizarán en las instalaciones tendrán que llevar la etiqueta energy save.
  - Se realizarán campañas de sensibilización a los trabajadores sobre buenas prácticas en la gestión de la energía.
  - En todo momento se mantendrán informados a los clientes sobre la temperatura de confort en las habitaciones (20- 21°C).
  - Una vez las instalaciones en funcionamiento se realizará la implantación de un Sistema de Gestión Medioambiental (UNE- EN ISO 14001:2004 ó Reglamento EMAS) a fin de garantizar la sostenibilidad de la instalación.

#### Medidas correctoras y preventivas de aplicación a los nuevos sectores de suelo urbanizable (URS, URO Y UE):

A continuación se exponen una serie de medidas específicas y de aplicación en los nuevos sectores de suelo urbanizable del nuevo planeamiento (URS: suelo urbanizable sectorizado; URO: suelo urbanizable ordenado; y UE: unidad de ejecución)

1. Deberá tenerse en cuenta, en las áreas residenciales, hoteleras y zona de equipamiento, la reserva de espacios para la ubicación de contenedores de residuos urbanos, aptos para su separación y posibilitar la recogida selectiva de residuos.
2. Las aguas residuales generadas en los nuevos suelos urbanizables, tanto los correspondientes al núcleo principal como a los secundarios, serán conducidas a la red general de saneamiento del municipio.
3. Asimismo, en el caso de que no sea posible la conexión de la red de saneamiento de alguno de dichos suelos con la red general, el plan parcial de desarrollo correspondiente deberá recoger la previsión de suelo para la ubicación de una estación depuradora de aguas residuales.

4. Se prohíben los pozos negros debiendo establecerse para cada uso el sistema de depuración o tratamiento de aguas residuales más adecuado. En todo caso deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, de la Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de Modificación de la Ley 29/1985 y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y demás legislación vigente.

00167608

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

---

Queda derogado el precedente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Torremolinos, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera.

00167608