

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

AYUNTAMIENTOS

Anuncio de 29 de marzo de 2022, del Ayuntamiento de Benahavís, sobre Acuerdo Plenario de 29 de octubre de 2021, de Publicación Documento de Revisión-Adaptación del PGOU de Benahavís, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión de 23 de abril de 1997. (PP. 752/2022).

El Pleno Corporativo, en su sesión de fecha 29 de octubre de 2021 y a la vista de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Málaga del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en la que se estima el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga (CTOTU), de 14 de noviembre de 2018, por la que se aprueba definitivamente de manera parcial el Documento de Revisión-Adaptación del PGOU de Benahavís, y en su virtud se declara la nulidad radical del acto, entrando en consecuencia en vigor el Texto Refundido de la Revisión del PGOU de Benahavís, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión de fecha 23 de abril de 1997, acordó por unanimidad de todos sus miembros proceder a la publicación de la normativa del Texto Refundido de la revisión del PGOU de Benahavís, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en su sesión de fecha 23 de abril de 1997.

Benahavís, 29 de marzo de 2022.- El Alcalde, José Antonio Mena Castilla.

A N E X O**TÍTULO PRIMERO****DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA****CAPÍTULO I****NATURALEZA Y CONTENIDO U OBJETO DE LAS NORMAS DEL PGOU DE BENAHAVÍS****Artículo 1. Naturaleza y objeto.**

1. Las presentes normas en cuanto forman parte integrante del PGOU de Benahavís participan de su naturaleza de normas jurídicas de valor reglamentario y constituyen, junto con el resto de los documentos del PGOU, la concreción de la regulación de la legislación estatal y autonómica del suelo para este territorio, en el escalón de la ordenación urbanística del municipio.

2. Constituye el objeto de las presentes normas:

a) La exposición de las disposiciones y la regulación de los instrumentos de desarrollo y ejecución del Plan General, del régimen urbanístico general del suelo según su calificación y clasificación, de su gestión y ejecución, y de las restantes determinaciones cuya reglamentación compete al PGOU.

b) En suelo urbano, constituye el objeto de las presentes normas la regulación de la edificación y el uso del suelo, con carácter de Ordenanzas, y la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, la edificación y su entorno.

c) En suelo urbanizable programado, constituye el objeto de las presentes normas la regulación del régimen general de cada uno de los distintos usos de suelo y la edificación, en concordancia con las calificaciones de suelo establecidas en los planos de ordenación, así como el establecimiento de las características de los sistemas generales incluidos en esta categoría de suelo y las exigencias mínimas en lo referente a los infraestructuras y servicios, a que se han de ajustar el desarrollo de los Planes Parciales, o en su caso, los Planes Especiales.

d) En suelo urbanizable no programado, constituye el objeto de las presentes normas la regulación del régimen del uso de esta clase de suelo, expresando las características, magnitudes y dotaciones de las actuaciones que deban desarrollarse y definiendo el concepto de núcleo de población a los efectos de las limitaciones que implica esta categoría de suelo.

e) En suelo urbanizable no programado, constituye el objeto de las presentes normas la regulación del régimen del uso de esta clase de suelo, la incorporación de las determinaciones sobre áreas de especial protección, la definición del concepto de núcleo de población a los efectos de las limitaciones que implica esta categoría de suelo y las características de los edificios y construcciones que puedan levantarse.

Artículo 2. Concepto y contenido de la actividad de ordenación urbanística.

1. La actividad de ordenación urbanística constituye una función pública de reglamentación y organización del territorio.

2. La actividad de ordenación urbanística está atribuida a la Administración Pública y se referirá a los siguientes aspectos:

- a) Régimen urbanístico del Suelo.
- b) Planeamiento urbanístico.
- c) Ejecución de las urbanizaciones.

d) Intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.

e) Intervención en la regulación del mercado del suelo 3. En el escalón de ordenación del territorio relativo al municipio de Benahavís corresponde la función urbanística al Ayuntamiento de Benahavís y es el PGOU el instrumento al que la legislación del suelo se remite para realizar la actividad de ordenación urbanística.

Artículo 3. Atribuciones que comprende la función urbanística.

1. En orden al régimen del suelo la función urbanística atribuye las facultades necesarias para que, dentro de los límites inherentes al escalón normativo en que se ejerce, se logren los siguientes fines:

a) Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas derivadas de la función social de la propiedad.

b) Impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos.

c) Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías derivadas del desarrollo urbano.

d) Asegurar el uso racional del suelo en cuanto al mantenimiento de una densidad adecuada al bienestar de la población.

2. La competencia urbanística concerniente al planeamiento comprenderá las siguientes facultades:

a) Formular los Planes e instrumentos de ordenación territorial y urbanística previstos en la legislación.

b) Emplazar los centros de producción y de resistencia del modo conveniente para la mejor distribución de la población.

c) Dividir el territorio municipal en áreas de suelo urbano, urbanizable, o en su caso, apto para urbanizar y no urbanizable.

d) Establecer zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada especie de los mismos en toda la zona.

f) Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

g) Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios de interés público social, centros docentes, aeropuertos, y lugares análogos.

h) Calificar terrenos para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

i) Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables.

j) Limitar el uso del suelo y subsuelo y de las edificaciones.

k) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

3. La competencia urbanística en lo que atañe a la ejecución de la urbanización confiere las siguientes facultades:

a) Encauzar, dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización.

b) Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuanto convenga la economía de la urbanización proyectada.

4. La competencia urbanística en orden a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación comprenderá las siguientes facultades:

a) Intervenir la parcelación.

b) Intervenir la construcción y uso de las fincas.

- c) Prohibir los usos que no se ajustaren a la ordenación urbanística.
- d) Facilitar a los propietarios el cumplimiento de las obligaciones impuestas por la Ley.
- 5. La competencia urbanística en lo que se refiere a la intervención en la regulación del mercado del suelo confiere las siguientes facultades:
 - a) Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación de los mismos a los fines previstos en el planeamiento.
 - b) Ceder terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos.
 - c) Constituir y gestionar patrimonios públicos de suelo.
 - d) Ejercitar los derechos de tanteo y retracto en los términos establecidos en la legislación aplicable.
- 6. Las mencionadas facultades tendrán carácter enunciativo y no limitativo, y la competencia urbanística comprenderá cuantas otras fueren congruentes con las misma, para ser ejercidas con arreglo al ordenamiento jurídico urbanístico.

Artículo 4. Dirección de la actividad urbanística e iniciativa privada.

- 1. La gestión urbanística, cuya dirección y control corresponde en todo caso a la Administración, podrá ser asumida directamente por ésta o encomendarse a la iniciativa privada o a entidades mixtas.
- 2. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento, urbanístico así lo aconseje, su suscitará la iniciativa privada a través de los sistemas de actuación o, en su caso, mediante concesión, según lo previsto en la legislación aplicable.
- 3. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, los órganos competentes deberán asegurar la mayor participación de los interesados y, en particular, de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

CAPÍTULO II

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Parte primera: Del objeto, ámbito, naturaleza y vigencia del Plan General

Artículo 5. Objeto.

- 1. El presente PGOU es el resultado de la revisión del Plan General de Benahavís de 1973, adaptado a la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 9 de abril de 1976 y a la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del suelo de 25 julio de 1990.
- 2. Su objeto es, de acuerdo con los nuevos criterios y exigencias legales, la ordenación urbanística integral de ámbito territorial de su aplicación, mediante la regulación de los aspectos a que se refiere el Capítulo 1.

Artículo 6. Ámbito territorial.

- 1. El ámbito territorial que abarca la ordenación del presente PGOU está constituido por el término municipal de Benahavís.

Artículo 7. Naturaleza y características.

- 1. El presente PGOU, revisado y adaptado, entrará en vigor el día siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y mantendrá su vigencia por tiempo indefinido.
- 2. Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que refiere el conjunto de las previsiones del Plan General es de ocho años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo.

Parte segunda: Sobre la alteración del PGOU: Revisión y modificación

Artículo 8. Alteración del PGOU.

1. La alteración del PGOU se producirá únicamente, bien por su revisión, ordinaria o anticipada, bien por la modificación de alguno de sus elementos.

2. Es revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio que afecten a la clasificación del suelo y sus determinaciones, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan substancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

3. De acuerdo con el límite temporal al que se refiere el conjunto de las previsiones de este PGOU se establece como plazo para la revisión ordinaria el de ocho años.

4. Serán circunstancias que puedan dar lugar a la revisión anticipada del presente PGOU, las que con carácter general o particular se señalan en este apartado.

a) En general, las siguientes:

a.1. Cuando la Corporación Municipal, en el ejercicio de la potestad de planeamiento, adopte un modelo territorial distinto.

a.2. Cualquiera sobrevenida que sustituya, transforme, aumente, disminuya o suprima los hechos determinantes del presente PGOU, bien sean los expresamente recogidos como tal en la documentación del mismo, bien sean los que el ordenamiento urbanístico establece, especialmente los que justifican la clasificación de suelo inicialmente adoptado.

b) En particular, serán circunstancias que puedan dar lugar a la revisión anticipada del presente PGOU, las siguientes:

b.1. Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término de Benahavís y que así lo disponga o lo haya necesario. En todos los casos, deberá promoverse la revisión en el plazo de un año desde la entrada en vigor del Planeamiento Supramunicipal.

b.2. Cuando los terrenos clasificados como suelo Urbano evolucionen anticipadamente en tal forma que las operaciones de reforma interior o el conjunto de acciones de urbanización, previstas en el presente PGOU para conseguir los niveles de dotación necesarios de los servicios mínimos de esta clase de suelo, resulten insuficientes o inadecuados, afectando la estructura general y orgánica del territorio o los criterios de la clasificación del suelo.

b.3. Cuando los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Programado evolucionen, fuera de las previsiones del Programa, en tal forma que deba considerarse necesario alterar tal clasificación, bien por haber alcanzado aceleradamente su consolidación en suelo urbano, demandando una mayor extensión del suelo urbanizable programado, bien porque los criterios de ponderación del art. 23.2 del Reglamento de Planeamiento hayan resultado desacertados, en ambos casos, afectando la estructura general y orgánica del territorio o los criterios de clasificación del suelo o agotando sus previsiones.

b.4. Cuando el desarrollo del modelo de utilización del territorio que se haya previsto, demande el incremento de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado, afectando la estructura general y orgánica del territorio o los criterios de clasificación del suelo y poniendo de manifiesto el agotamiento de las previsiones del PGOU.

b.5. Cuando los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable demanden un grado de protección distinto al previsto en el presente PGOU, afectando la estructura general y orgánica del territorio o los criterios de clasificación del suelo.

b.6. Cuando, respecto a todo el suelo ordenado por el presente PGOU, se produzca la aparición de usos no previstos que afecten gravemente el destino del suelo o la consolidación de más del 80% del suelo susceptible de edificación según las determinaciones de aquel.

00258648

b.7. Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

b.8. Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

5. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituyan supuesto de revisión, y, en general las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio, a la clasificación del suelo y sus determinaciones.

6. No se consideran modificaciones del Plan:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al Planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

b) Los menores reajusten puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas al sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase, y no se modifique el valor del aprovechamiento tipo del área de reparto, ni el aprovechamiento urbanístico global de la unidad de ejecución.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.

d) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.

e) La modificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificación del Planes Especiales de Protección.

7. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, y en especial sobre el aprovechamiento tipo, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

8. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado a de anteriores modificaciones supongan la revisión del mismo.

Artículo 9. Revisión del Programa de actuación.

1. La revisión del Programa de actuación del Plan General prescrita por el art. 48.1. de la Ley del Suelo no tendrá la consideración de alteración del PGOU, sin perjuicio de las revisiones o modificaciones que deban iniciarse consecuencia de la revisión de la programación.

2. La revisión del Programa de actuación del Plan General tendrá lugar transcurridos cuatro (4) años desde su entrada en vigor y, en cualquier caso, en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

a) Cuando el Ayuntamiento u otros organismos públicos necesitan iniciar obras, inversión a acciones no contempladas en el Programa, en forma y cuantía que impidan o alteren substancialmente el cumplimiento de las previsiones de éste, ya sea en su conjunto o en lo referente a sectores determinados de inversión.

b) Cuando la inversión comprometida por el Ayuntamiento u otros organismos públicos sea un veinticinco por ciento (25%) superior o inferior, como media de dos (2) años consecutivos, a las previsiones establecidas en el estudio Económico y Financiero.

Parte tercera: Del contenido, interpretación y ejecutoriedad del Plan General

Artículo 10. Documentación del Plan General: Contenido y valor de sus elementos.

1. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido propio de las palabras y grafismos, en relación con el contexto, considerando la realidad social en que se apliquen y los hechos que determinaron la ordenación, y de acuerdo siempre con el espíritu y finalidad del presente PGOU.

2. Integran la documentación del presente PGOU los siguientes documentos:

- a) La Memoria y los estudios complementarios que incorpora.
- b) Los Planos de Ordenación Urbanística del Territorio y los de Información.
- c) Las Normas Urbanísticas.
- d) El Programa de actuación.
- e) El Estudio Económico-Financiero.

3. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuanto los siguientes criterios:

a) Todos los documentos escritos y gráficos tienen el mismo valor y eficacia normativos, debiendo siempre excluirse la interpretación derogatoria de un documento en favor de otro.

b) No obstante lo anterior, los planos de ordenación y las normas urbanísticas constituyen la documentación que contiene las determinaciones que cumplen directamente la función de ordenación de la actividad urbanística.

c) El Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero constituyen los elementos esenciales de vinculación de la Administración actuante en orden a los plazos y medios de las actuaciones de iniciativa pública.

d) La Memoria, sin perjuicio de su valor informativo, en cuanto recoge la causa y justificación de la ordenación tiene un valor interpretativo superior y vinculante respecto al resto de la documentación.

Artículo 11. Interpretación del Plan General.

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento, previo informes técnicos y jurídicos, sin perjuicio de las facultades propias de la Corporación Local, de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial. Cuando la aplicación de criterios interpretativos de las determinaciones o normas del Plan tenga general relevancia se hará a través de circulares e instrucciones que se publicarán para su conocimiento.

2. Si, no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el apartado anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o constricción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, al menor deterioro de la mejor conservación del patrimonio protegido, el menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y el interés más general de la colectividad, de conformidad con el principio constitucional de la función social de la propiedad.

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

Artículo 12. Ejecutoriedad del planeamiento.

1. El presente PGOU revisado y adaptado, será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva, y si se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectuare, carecerá de ejecutoriedad solo en lo que el órgano autorizante la limite con tal reserva.

Parte cuarta: De la obligatoriedad del Planeamiento y sus consecuencias

Artículo 13. Obligatoriedad del planeamiento.

1. Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en el presente Plan General de Ordenación Urbana, así como la de los Planes, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, o cualesquiera instrumentos que se aprueben en desarrollo del mismo.

Artículo 14. Consecuencias de la obligatoriedad del planeamiento respecto a las otras Administraciones Públicas.

1. No obstante lo anterior, la aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbana no limitará las facultades que corresponden a las distintas Administraciones Públicas para el ejercicio, de acuerdo con las previsiones del Plan, de sus competencias, según la legislación aplicable por razón de la materia.

Artículo 15. Consecuencias de la obligatoriedad del planeamiento sobre la propiedad urbana.

1. La obligatoriedad de observancia de los Planes comportará las siguientes limitaciones:

a) El uso de los terrenos y construcciones deberá ajustarse a las determinaciones previstas en el planeamiento, y no cabrá efectuar en ellos explotaciones de yacimientos, fijación de carteles de propaganda, movimientos de tierra cortas de arbolado o cualquier otro uso análogo en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial o de modo distinto al regulado en el Plan.

b) Cuando el descubrimiento de usos no previstos al aprobar el presente PGOU fuese de tal importancia que alterase substancialmente el destino del suelo, se procederá a la revisión de aquel, de oficio o a instancia de parte, para ajustarlos a la nueva situación.

2. No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución del Plan podrán autorizarse sobre los terrenos, previo informe favorable del órgano autonómico competente, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho de indemnización, y la autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

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

4. En suelo urbano que no tenga la condición de solar podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales de especial importancia, en las zonas permitidas, cuando la seguridad y no contaminación quedaren suficientemente satisfechas y el propietario asumiera las correspondientes obligaciones urbanísticas mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 16. Consecuencias de la obligatoriedad del planeamiento sobre los edificios fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

3. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o

demolición de la finca en el plazo de quince años, al contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

4. Cuando la disconformidad con el Plan no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con sujeción al Plan de ordenación y los arrendatarios tendrán derecho al realojamiento en los términos previstos en la legislación aplicable.

5. Por la concreta definición del régimen de los edificios fuera de ordenación y su distinción respecto a edificaciones inadecuadas o fuera de ordenanzas se estará a lo que en desarrollo de este apartado, prevean las presentes Normas.

Artículo 17. Consecuencias de la obligatoriedad del planeamiento sobre los edificios fuera de ordenación destinados a industria.

1. Aprobado el Plan, las industrias que resultaren emplazadas en zona no adecuada, las edificaciones y sus instalaciones quedaran sujetas a las limitaciones de apartado anterior, con las tolerancias que de modo general se prevean en las presentes normas urbanísticas o en las ordenanzas de edificación.

Parte quinta: De la publicidad del Plan General

Artículo 18. Publicidad del Plan General: Medios.

1. El PGOU de Benahavís es público y cualquier ciudadano podrá conocer su contenido en la forma prevista en las presentes Normas o en cualquier otra permitida por las leyes.

2. La publicidad del Planeamiento se hará efectiva a través de los siguientes medios:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.
- e) Coordinación con el Registro de la Propiedad.

Artículo 19. Consulta directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista pro sí mismo y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto.

2. A los fines de este apartado, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de la delimitaciones de unidades de ejecución, expresando en su caso el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitar dicha información, de los proyectos o Licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación o en trámite.

Artículo 20. Consultas previas.

1. Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficiente para su comprensión.

00258648

Artículo 21. Informes urbanísticos.

1. Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, sector o unidad de ejecución, el cual se emitirá en el plazo máximo de un mes, computable desde la solicitud, por el por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe irá acompañada de plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos del Plan General, o bien la denominación oficial precisa del sector o unidad de ejecución objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fueren precisos. La citada información contendrá idénticos requisitos a los expresados en el apartado siguiente, relativo a las cédulas urbanísticas.

Artículo 22. Cédulas urbanísticas.

1. Mediante Ordenanza especial se creará y regulará la Cédula Urbanística como documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Las cédulas se expedirán a solicitud escrita del interesado, que acompañara plano de emplazamiento de la finca, y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas contendrán las especificaciones contenidas en los artículos 29.1 de las LRRUVS y 168.3 del RPU, a saber:

- a) Situación de la finca, con expresión de usos linderos y si está o no edificada.
- b) Plan de Ordenación por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
- c) Clase y categoría de suelo en la que se halle enclavada.
- d) Área de reparto, sector o unidad de ejecución de que se trate.
- e) Aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentra, así como el uso o intensidad que tenga atribuida.
- f) Sistema de actuación.
- g) Grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de expedición de la Cédula.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la anterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Artículo 23. Coordinación con el Registro de la Propiedad.

1. Cuando las circunstancias urbanísticas o civiles de una finca lo aconsejen, el Ayuntamiento procurará el acceso al Registro de la Propiedad de las certificaciones acreditativas del cumplimiento de los deberes urbanísticos de urbanización, cesión y equidistribución, a fin de que se tome nota marginal en las inscripciones de las fincas respectivas.

CAPÍTULO III**DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL**

Artículo 24. Instrumentos de ordenación territorial y urbanística de desarrollo del Plan General.

1. Se denominan instrumentos de ordenación territorial y urbanísticas en el escalón inferior al PGOU, aquellos que teniendo por finalidad desarrollar o complementar las determinaciones de dicho Plan General, participan de su naturaleza de normas jurídicas de valor reglamentario y constituyen la concreción de la regulación de aquel en su propio ámbito de competencia, incorporando en si misma la fase de su ejecución.

2. El desarrollo y complemento del Plan General se instrumentará en especial mediante las siguientes figuras de planeamiento.

- a) Programa de Actuación Urbanística, para el suelo urbanizable no programado.
- b) Planes Parciales de Ordenación, directamente para el suelo urbanizable programado y, en desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística para el suelo urbanizable no programado.
- c) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

Artículo 25. Figuras complementarias.

1. Para detallar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General o alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras:

- a) Estudios de Detalle, como complemento del Plan General lo de Planes Especiales Parciales para el urbanizable.
- b) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del RPU.
- c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.
- d) Catálogo de Bienes Protegidos.

2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí mismas como en relación con el entorno en que se situé. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamiento a que dan lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

Artículo 26. Programa de Actuación Urbanística.

1. Los Programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no programado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general para el suelo urbanizable programado. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación del suelo urbanizable programado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

2. Cada programa de Actuación Urbanística integrará, conjuntamente con los sistemas generales que tenga asignado, una sola área de reparto, según aparecen delimitadas por el Plan General.

3. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en los artículos 16 de la LS y 72 del RPU, así como las especificadas en estas Normas para cada una de las áreas del suelo urbanizable no programado.

Comprenderán los documentos previstos en el artículo 74 del RPU y, además, los complementarios siguientes:

- a) Cuadro de características con señalamiento del aprovechamiento tipo del área del reparto, de los aprovechamientos urbanísticos para cada unidad de ejecución en que se divida el suelo para su desarrollo y ejecución, y del uso y tipología característicos de la misma.
- b) La documentación adicional que se deduzca de las bases del concurso, si producirá de tal forma que se pueda evaluar satisfactoriamente el cumplimiento cabal de las mismas.

4. Cuando la programación del suelo urbanizable no programado se produzca por modificaciones del Plan General coincidente o no con las revisiones cuatrienales del

Programa de actuación, no será necesaria la formación de los Programas de Actuación Urbanística, siéndoles de aplicación en su integridad la regulación del suelo urbanizable programado.

Artículo 27. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General, señalando su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General o por el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

2. Los planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en el Plan General. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación del territorio.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LS, los artículos 45 y 46 del RPU y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumentos. Sus determinaciones que se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del RPU con las precisiones que se detallan en estas Normas.

4. Los Planes Parciales establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia al uso y tipologías edificatorias características. Al establecer esa ponderación, los Planes Parciales deben respetar la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, de manera que la suma de las superficies construibles de cada subzona que el Plan Parcial comprenda, multiplicado por su respectivo coeficiente de ponderación que el mismo también señale, sea igual a la construible de la zona incluida en el sector el coeficiente de ponderación que el Plan General le fije en cada caso.

Artículo 28. Planes Especiales.

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquel, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 76 del RPU.

2. Los Planes Especiales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en el Plan General. El Plan Especial deberá respetar en todo caso los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación del territorio.

3. Según su finalidad, podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales.

a) De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad llevar a cabo actuaciones aisladas u operaciones integradas o completas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanística y equipamiento comunitario, saneamiento de barros insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.

b) De mejora Urbana, cuando tenga por finalidad modificar el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación, arbolado, prohibir construcciones y usos perjudiciales, y someter a normas urbanísticas el acoplamiento de las edificaciones.

c) De protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación, al espacio público de los valores ambientales, paisajísticos o productivos

00258648

del suelo no urbanizables, y de protección de espacios naturales y de yacimientos arqueológicos.

d) De sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualesquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.

e) De Infraestructuras y Servicios, cuando tenga por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las redes de infraestructura otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

f) De mejora del Medio Rural, Regeneración del Medio Agrícola y Medio Físico, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análoga, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable. El planeamiento urbanístico especial podrá afectar, con fines de protección, a huertas, cultivos y espacios forestales, mediante restricciones de uso apropiados para impedir su desaparición o alteración.

g) De saneamiento cuando se refieren a obras en el suelo y subsuelo para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad.

Estos Planes y proyectos comprenderán las obras de abastecimiento de aguas potables, depuración y aprovechamiento de las residuales, instalación de alcantarillados, drenajes, fuentes, abrevaderos, lavaderos, recogida y tratamiento de basuras. También se considerarán como Planes y Proyectos de saneamiento urbano los de abastecimiento de aguas de edificios y establecimientos de servicio público pertenecientes al estado, Comunidad Autónoma, Municipio y Provincia, ya cuenten con instalación propia o se surtan de otras conducciones.

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 17 y siguientes a la LS, y los artículos siguientes del RPU.

Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifican en las presentes Normas, señalando la ponderación relativa al uso y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contenga, con referencia al uso y tipología edificables característico del pÁrea de reparto donde se integre, respetando el aprovechamiento urbanístico global fijado por el Plan General, e incorporarán las siguientes precisiones:

a) La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones de planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.
- Fundamento y objetivos que aconsejen en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación, sin perjuicio de la elección que, en su caso, realice el Ayuntamiento.
- Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del plan especial.

b) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de lo indicado en el apartado a), la justificación detallada de los siguientes aspectos: - Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.

- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan General.

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

5. El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será el igual al correspondiente de los Planes Parciales, excepción hecha de los que fuesen claramente necesarios por no guardar relación con las características de la reforma de que se trate. Cuando los fines señalados en el párrafo anterior exijan operaciones integradas o completas deberá acogerse, en todo caso, la denominación «Reforma Interior» y cumplirse todas y cada una de sus determinaciones propias, y especialmente la delimitación de las unidades de ejecución, y fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

6. Los Planes Especiales de Mejora Urbana y de Infraestructura y Servicios, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza, contendrán:

a) Memoria justificativa, donde se recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:

- * Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

- * Relación existente entre las determinaciones y provisiones del Plan Especial, y las correspondientes del Plan General.

b) Programa de actuación y estudio económico financiero, en los que recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijarán pautas para su ejecución y se asignarán las inversiones a los distintos agentes que vayan a intervenir en su ejecución.

7. Los Planes Parciales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Administración actuante.

Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento, empresas municipalizadas o las compañías suministradoras.

Artículo 29. Catálogos complementarios de planeamiento.

1. Cuando los Planes Especiales o las Normas Especiales de protección contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, estos se relacionarán, en el correspondiente Catálogo que se formará y se aprobará simultáneamente con el Plan.

2. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literarios y gráficos para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección por aplicación del Plan que complementen.

Artículo 30. Estudios de Detalle.

1. Para la debida aplicación del Plan General de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los Planes Parciales, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:

a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del Viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso estas superficies serán inferiores a una parcela y se corresponderán con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a la ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuestos en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo del Plan General, o cuando el ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de luna actuación o emplazamiento determinado. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del RPU.

Artículo 31. Normas Especiales de Protección.

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

Artículo 32. Ordenanzas Especiales.

1. A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del Planeamiento urbanístico y uso del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

CAPÍTULO IV

DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA

Parte primera: De los Instrumentos y técnicas de ejecución

Artículo 33. Instrumentos y técnicas de ejecución.

1. La ejecución del presente PGOU se instrumentaliza, según los casos, mediante la utilización de todos o algunas de las técnicas e instrumentos siguientes:

- a) El aprovechamiento tipo.
- b) La reparcelación.
- c) La expropiación.
- d) La delimitación de unidades de ejecución.
- e) El Proyecto de Urbanización.

Artículo 34. El aprovechamiento tipo como técnica de gestión.

1. Siendo uno de los fines del presente PGOU la justa distribución de beneficios y cargas que resultan del mismo, el aprovechamiento real, resultante de las determinaciones de dicho Plan, se sujetarán a las prescripciones que se establecen, con referencia al aprovechamiento tipo, como determinación esencial del propio Plan General. Dadas las características del municipio, el aprovechamiento tipo solo es aplicable en el suelo urbanizable.

Artículo 35. Aprovechamiento real.

1. Aprovechamiento real es el aprovechamiento permitido por el presente Plan General sobre terreno en base al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo.

Artículo 36. Aprovechamiento tipo.

1. Aprovechamiento tipo es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquellos (usos y tipologías) de un coeficiente de ponderación que exprese su valoración relativa.

2. El aprovechamiento tipo se define por el presente Plana General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbanizable, no pudiendo ser modificado pro ningún otro instrumento de ordenación.

Artículo 37. Cálculo del aprovechamiento tipo.

1. Se calcula dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las distintas zonas del área de reparto expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, entre la superficie total de área.

2. El Plan General fija los coeficientes de ponderación relativos al uso asignándoles el valor de la unidad al característico o dominantes, y a los restantes, coeficientes superiores o inferiores, en función de los criterios de ordenación del presente PGOU, la previsible evolución que de dicha ordenación resulta, y los restantes hechos que determinen el valor de dichos usos.

Artículo 38. Aprovechamiento susceptible de apropiación.

1. Aprovechamiento susceptible de apropiación es el resultante de referir a la superficie de cada terreno el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, independientemente de que el terreno esté o no incluido en una unidad de ejecución.

Artículo 39. Aprovechamiento susceptible de apropiación en suelo urbano.

1. En suelo urbano no existe aprovechamiento tipo, siendo el aprovechamiento susceptible de apropiación el resultante de referir a la superficie de cada terreno el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento permitido pro el Plan, si no está incluido en una unidad de ejecución, o el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución en que se encuentre.

2. En caso de no asignársele al terreno aprovechamiento lucrativo alguno, ni resultar incluido en una unidad de ejecución, el aprovechamiento de referencia será un metro cuadrado construible por cada metro cuadrado de suelo referido al uso predominante en el polígono fiscal en que se incluya.

Artículo 40. Reparcelación.

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación al aprovechamiento establecido por el Plan, en especial, el que corresponda al Ayuntamiento conforme al propio Plan.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento en la parte que le corresponde.

3. La reparcelación podrán sustituir las adjudicaciones de parcelas por compensación económica en los casos siguientes:

a) Cuando la cuantía de los derechos de algún propietario no alcance el quince por ciento (90%) de la parcela mínima edificable.

b) Cuando sea preciso ajustar diferencia de adjudicación inferiores al quince por ciento (90%) de la parcela.

4. No será necesaria la reparcelación, en los casos previstos pro el artículo 73 del RGU y así se declare pro el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del propio RGU. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para la unidad de ejecución delimitada. No se requerirá tal declaración en el caso de los apartados b) y c) del citado artículo 73 del mismo Texto.

5. El procedimiento de las reparcelaciones será el señalado por la legislación urbanística aplicable y las presentes Normas, en lo que le sean de aplicación.

6. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecidos en los artículos 82,83 y 84 del RGU, con planos a escala mínima 1:1.000. Se justificará en todo caso, la coherencia de todas las parcelas resultantes con la ordenación del Plan que se ejecute, y se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

Artículo 41. Expropiación.

1. La expropiación, tienen por objeto la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen sin perjuicio de su aplicación, con carácter facultativo, dado la aplicación parcial de la Ley de 25 de julio de 1.990, por el incumplimiento de la función social de la propiedad, por inobservación de los plazos establecidos en estas Normas cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa o, en los supuestos de parcelación ilegal en suelo urbanizable no programado o no urbanizable, en cuyo caso se deducirá el justiprecio del importe de la multa que se imponga.

2. También tiene por objeto la ejecución en suelo urbano de los sistemas generales, así como las dotaciones locales que no estén incluidos en unidades de ejecución, la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable, la constitución o ampliación del Patrimonio Público del Suelo para obtención de terrenos destinados a viviendas públicas y otros usos de interés social, así como a los demás supuestos que la Ley prevea.

Artículo 42. Delimitación de unidades de ejecución.

1. La determinación y delimitación de unidades de ejecución o la modificación de los ya delimitados se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

Cuando la determinación y delimitación esté contenida en los Planes, para suelo urbano, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del RGU, salvo para su modificación, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. La determinación y delimitación de las unidades de ejecución que incluirán una superficie de terrenos que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

3. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano se delimitarán unidades de ejecución que incluirán una superficie de terrenos que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

00258648

4. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de actuación sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

Artículo 43. Definición, clases y características generales de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo en ejecución de lo determinado por el planeamiento urbanístico.

2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de Alcantarillado para evacuación de aguas fluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica.
- e) Red de alumbrado eléctrico.
- f) Jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- g) Redes de telefonía y otros.

3. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, unidad de ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda las obras señaladas en el apartado anterior.

4. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del RPU y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo 44. Contenido de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del RPU, con el detalle y complementos que requiere la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

Parte segunda: Articulación sistemática de los instrumentos y técnicas de ejecución.

Artículo 45. Sistemas de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la legislación urbanística aplicable: compensación, cooperación o expropiación.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicase, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren.

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

4. Cuando se hubiese fijado un sistema de gestión privada y transcurran los plazos establecidos en estas normas para el cumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización, el Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema por otro de gestión pública garantizándose, en todo caso, a los propietarios responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística establecida para los supuestos de expropiación como sistema de actuación.

Artículo 46. Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de la Unidad de Ejecución por los mismos propietarios del suelo

comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del RGU, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización o constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

3. En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública será de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, en el plazo de ocho (8) meses el Proyecto de Compensación deberá ser formulado y presentado, con los requisitos reglamentarios, ante el órgano actuante para su aprobación.

Artículo 47. Sistemas de cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma y plazos señalados por las Leyes, sus Reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

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

Artículo 48. Sistemas de expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de una unidad de ejecución previamente delimitada y ejecuta en ellas las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

Se utilizarán como formas de gestión las que permita la legislación del Régimen local y urbanístico y resulten conformes a los fines de urbanización y edificación previstos en el planeamiento, pudiendo el Ayuntamiento promover modalidades asociativas con otras Administraciones públicas o particulares.

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística y cuando resulte de aplicación de las presentes Normas.

Artículo 49. Elección del sistema de actuación.

1. El Sistema de Actuación, en general, vendrá determinado en este Plan General que han tenido en cuenta para su elección las necesidades de suelo y urgencia de su urbanización, medios económicos-financieros de la Administración, la colaboración estimada de la iniciativa privada, la estructura de la propiedad del suelo etc...

2. De no contenerse en este Plan General, el Plan Parcial podrá proponer el sistema de actuación para cada polígono y, en su defecto, al delimitarse el polígono o unidad de actuación.

3. Como criterios generales para la elección del sistema de actuación se señalan los siguientes:

a) Los suelos destinados a urbanizaciones de segunda residencia serán siempre ejecutadas por compensación.

b) Los suelos destinados a ensanches de la ciudad consolidada, de primera residencia, serán ejecutados por el sistema de cooperación, si contando el Ayuntamiento como medios económicos y de gestión suficientes y considerando prioritaria tal actuación urbanística para la ciudad, se dan alguna de las circunstancias siguientes:

* Polígono con una propiedad muy dividida, que permita prever las dificultades para la constitución de la Junta de Compensación.

* Propiedad sin de los recursos económicos-financieros y/o de gestión, que permita dudar del buen término de la ejecución.

* Polígono que, por sus características, su ejecución requiere un control muy directo por parte de la Administración.

c) En cualquiera de los casos del punto anterior, se aplicará el sistema de expropiación, cuando se considere sea muy prioritario la actuación por su rentabilidad urbanística o social, y/o las razones de urgencia así lo aconsejen.

Artículo 50. Cambio de sistema de actuación.

1. El sistema de actuación previamente establecido, podrá ser sustituido, de oficio o a petición de los interesados, sujetándose, en todo caso, a los trámites fijados legalmente para la delimitación de polígonos. El incumplimiento de las obligaciones de los propietarios, podrá dar lugar a la aplicación del sistema de expropiación.

CAPÍTULO V

EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y SISTEMA DE ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES

Parte primera: El sistema de adquisición gradual de facultades

Artículo 51. Momento de adquisición, ejercicio y extinción del derecho a urbanizar.

1. El derecho a urbanizar se adquiere en suelo urbano con la aprobación definitiva del Plan General, salvo que el planeamiento o la legislación urbanística aplicable exija un Plan Especial de Reforma Interior.

2. En suelo urbanizable programado la adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación definitiva de Plan Parcial, una vez aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanística y el Plan General.

3. En todo caso, será necesaria la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico exigido para cada clase de suelo por el planeamiento de conformidad a la legislación urbanística aplicable.

4. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación, cuando así lo establezca la legislación o el planeamiento urbanístico, de estudio de detalle, proyecto de urbanización u otro instrumento previsto y regulado en aquella o este. A estos efectos, el incumplimiento del plazo para presentar a la aprobación inicial el instrumento de ordenación más específico para cada clase de suelo, cuando incumba al propietario este deber, se sujeta a las mismas consecuencias que el incumplimiento del deber de cesión, urbanización y equidistribución.

5. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, no se realizare en los plazos establecidos al efecto, sin perjuicio de la salvaguarda de los derechos de los propietarios no responsables del incumplimiento.

Artículo 52. Adquisición y extinción del derecho al aprovechamiento urbanístico.

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico, cuando el planeamiento hay de desarrollarse mediante unidades de ejecución, se adquiere por el cumplimiento de los

deberes de cesión, equidistribución, urbanización y cualesquiera otros inherentes al sistema por el que se actúe.

Este derecho, cuando se trate de terrenos en suelo urbano excluidos de las unidades de ejecución que en el mismo se delimiten, se entenderá adquirido, a efectos de viabilizar las transferencias de aprovechamiento, por la aprobación del Plan General, salvo que el planeamiento o la legislación urbanística aplicable exija un Plan Especial de Reforma Interior.

2. El incumplimiento de los deberes inherentes al derecho al aprovechamiento urbanístico no determinará su extinción, pero si su reducción según lo previsto en las presentes normas y la legislación vigente.

Artículo 53. Adquisición y extinción del derecho a edificar.

1. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Cuando se autorice la urbanización y edificación simultáneas,

la adquisición definitiva del derecho a edificar quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar, de manera que la resolución que declare el incumplimiento de este deber hará innecesaria la declaración de incumplimiento del deber de edificar.

2. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado, salvo lo previsto en los casos en que se autorice la urbanización y edificación simultáneas.

Artículo 54. Adquisición del derecho a edificar.

1. El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por el técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario podrá hacer constar la terminación de ésta, mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberá testimoniarse en las correspondientes escrituras.

3. Lo dispuesto en el número anterior no regirá si se acreditara que al tiempo de declararse la obra nueva hubieran transcurrido más de cuatro años desde su terminación, salvo que conste en el Registro de la Propiedad la incoación del expediente sobre disciplina urbanística.

Artículo 55. Adquisición de facultades urbanísticas por silencio administrativo.

1. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en el presente PGOU o en el resto del ordenamiento aplicable.

Artículo 56. Concreción del derecho al aprovechamiento.

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

a) Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

- 1.º Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.
- 2.º Compensación económica sustitutiva.
- b) En el suelo urbano, cuando no se actué mediante unidades de ejecución:
 - 1.º Sobre la propia parcela, si no está afectada a uso público.
 - 2.º Sobre otras parcelas lucrativas incluidas en la misma área de reparto, en caso de estar afectada a uso público la del titular del aprovechamiento.
2. Los desajustes que se produzcan entre los aprovechamientos reales y los susceptibles de apropiación, se resolverán en la forma prevista en la parte siguiente.

Parte segunda: Corrección de los desajustes de aprovechamientos

Artículo 57. Desajustes de los aprovechamientos de todos los propietarios incluidos en una ejecución.

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante.

2. La Administración podrá destinar dichos excesos a alguno de los fines siguientes:

a) Al Patrimonio Municipal del Suelo, pudiendo proceder a una efectiva materialización a su favor (art. 98.1 de la LRRUVS).

b) A compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectados a dotaciones locales o sistemas generales (art. 42.2 de la LRRUVS).

c) A compensar a propietarios con aprovechamiento real inferior al patrimonializable del área de reparto en que se encuentren (art. 42.2 de la LRRUVS).

d) También podrá transmitir a todos los propietarios de la unidad de ejecución, si éstos están de acuerdo unánimemente, el exceso de aprovechamiento real por precio resultante de su valor urbanístico real por precio resultante de su valor urbanístico (art. 42.2 de la LRRUVS). También podrá transmitir dicho exceso por permuta con terrenos situados fuera de la unidad de ejecución.

En cualquiera de los casos la Administración o los propietarios que reciban dicho exceso participaran en los costes de la unidad de ejecución respectiva en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.

3. La Administración o los propietarios señalados en el número anterior participarán en los costes de la unidad de ejecución respectiva en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.

4. Cuando los aprovechamientos permitidos en una unidad de ejecución fueran inferiores a los susceptibles de adquisición por el conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento no materializable, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.

5. Si mediante esta reducción no pudiera compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa e incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección justificada de la Administración actuante.

Artículo 58. Desajustes de los aprovechamientos en las actuaciones asistemáticas: Clases e instrumentos de transferencias de aprovechamiento.

1. Clases de transferencias según su obligatoriedad: Regla General.

a) Transferencias voluntarias.

Las transferencias serán voluntarias, salvo los supuestos excluidos por las leyes o el presente PGOU.

En consecuencia, el propietario cuya parcela tenga un aprovechamiento real superior a la susceptible de aprovechamiento real superior al susceptible de apropiación no está

obligado a adquirir esta diferencia para agotar el aprovechamiento real. Y, en el caso contrario, es decir, el propietario con aprovechamiento susceptible de apropiación superior al real de la parcela o de imposible materialización, ni siquiera parcial, por estar afectada la misma a uso dotacional público, no está obligado a alcanzar acuerdos con otros propietarios como único medio de rentabilizar ese aprovechamiento.

b) Transferencias forzosas.

Las transferencias serán forzosas en los casos siguientes, en los cuales el aprovechamiento real deberá agotarse o materializarse, para lo cual el propietario con aprovechamiento susceptible de apropiación insuficiente para agotar el real debe adquirir dicha diferencia:

1.º En los supuestos en que el planeamiento fija unas condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas.

2.º Cuando así lo acuerde el ayuntamiento o se prevea directamente en el presente PGOU, por constatarse un notorio desajuste entre los aprovechamientos reales y los materializados por solicitantes de licencia en estos supuestos.

2. Clases de transferencias según los titulares de los bienes transferidos: instrumentación de las transferencias.

a) Transferencias entre propietarios.

i/ Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos entre propietarios pueden tener lugar a través de los siguientes instrumentos:

A. Acuerdos de cesión de aprovechamientos entre propietarios.

Las transferencias se instrumentalizarán mediante acuerdos de cesión cuando tengan lugar entre propietarios y como resultado de dicho acuerdo los aprovechamientos transferidos se concreten en diferentes parcelas, o en una única parcela, sin alteración de la titularidad de su propiedad o de las cuotas de la comunidad que sobre dicha parcela pueda existir.

B. Acuerdos de distribución de aprovechamientos entre propietarios.

Las transferencias se instrumentalizarán mediante acuerdos de distribución cuando tengan lugar entre propietarios y como resultado de dicho acuerdo los aprovechamientos transferidos deban concretarse en diferentes parcelas, o en una única parcela, pero con alteración de la titularidad de la propiedad o de las cuotas de la comunidad que sobre dicha parcela pueda existir.

ii/ Al objeto de facilitar la ejecución del planeamiento, la Administración actuante podrá llevar a cabo una intervención mediadora en las transferencias de los aprovechamientos mediante el ofrecimiento y realización de adquisiciones y transmisiones de aprovechamientos, de acuerdo con las reglas siguientes:

1.ª La Administración actuante podrá adquirir los aprovechamientos patrimoniales derivados de la titularidad de una parcela no susceptibles de materialización sobre la misma, por su valor urbanístico.

2.ª El pago podrá hacerse en metálico o, siempre que hubiere acuerdo con el interesado, en terrenos o mediante la atribución de aprovechamientos en parcelas determinadas.

3.ª La Administración, a instancia de los propietarios de parcelas cuyo aprovechamiento real exceda del susceptible de adquisición, deberá transmitir los aprovechamientos precisos para su completa materialización, al precio resultante de la aplicación del valor urbanístico correspondiente a los suelos en que haya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

4.ª La Administración actuante podrá formular los ofrecimientos de adquisición o transmisión de aprovechamientos urbanísticos con la antelación suficiente para permitir que la edificación se produzca simultáneamente al reajuste entre aprovechamientos reales y susceptibles de apropiación.

iii/ Las transferencias de aprovechamientos entre propietarios podrán imponerse con carácter coactivo en los supuestos señalados en el apartado A) de este artículo.

b) Transferencias entre Administración y propietarios.

i/ Si el aprovechamiento permitido sobre la parcela excediera del susceptible de apropiación por su titular, y éste no hubiera adquirido dicho exceso para su materialización mediante acuerdos de cesión o distribución con el resto de los propietarios, el titular podrá comprar directamente a la Administración los aprovechamientos precisos.

ii/ Si el propietario con aprovechamiento susceptible de apropiación superior al real de la parcela o de imposible materialización, ni siquiera parcial, por estar afectada la misma a uso dotacional público, no hubiera formalizado acuerdos con otros propietarios par poder rentabilizar ese aprovechamiento, podrá venderlo directamente a la Administración.

iii/ La Administración actuante podrá suplir la iniciativa particular al objeto de materializar o rentabilizar las diferencias entre el aprovechamiento susceptible de apropiación superior y el real de la parcela, mediante los mecanismos de intervención mediadora señalados en estas normas.

iv/ Las transferencias de aprovechamientos con la Administración podrán imponerse con carácter coactivo en los supuestos señalados en el apartado a).

c) Transferencias entre terrenos del mismo propietario.

Si el aprovechamiento permitido sobre la parcela excediera del susceptible de apropiación por su titular, y este no hubiera adquirido dicho exceso para su materialización mediante acuerdos de cesión o distribución con el resto de los propietarios, ni por comprar directamente a la Administración, podrá adquirirlo mediante la cesión de la Administración de otros terrenos de su propiedad afectos a sistemas generales o dotacionales locales en unidades de ejecución o mediante cesiones de aprovechamientos con un parcela de su propiedad que se encuentra en la situación inversa, siempre que no esté incluido en una unidad de ejecución, sin perjuicio de lo previsto en el párrafo siguiente.

d) Transferencias desde actuaciones sistemáticas para corrección de desajustes en actuaciones asistemáticas.

Serán admisibles las transferencias desde actuaciones sistemáticas para corrección de desajustes en actuaciones asistemáticas, cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la misma y la Administración actuante acuerde destinar dichos excesos a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectados a dotaciones locales o sistemas generales.

Artículo 59. Plazo para efectuar las transferencias de aprovechamiento.

1. Las transferencias deberán realizarse en el plazo necesario para permitir el cumplimiento del establecido para los deberes urbanísticos, incluido el deber de edificar.

2. En todo caso, si antes de la siguiente revisión del programa de actuación del Plan General no se hubieren efectuado las transferencias necesarias para materializar las diferencias entre el aprovechamiento susceptible de apropiación superior y el real de la parcela, el aprovechamiento susceptible de apropiación no materializable deberá ser expropiado por la Administración, siempre que en dicho momento, en ejecución de este Plan, se hubiera ya edificado la parcela correspondiente u obtenido la preceptiva licencia de edificación.

Artículo 60. Ajustes entre los aprovechamientos patrimonializables, patrimonializados y el resultante de las determinaciones reales de planeamiento: Función de verificación del procedimiento de concesión de licencias en las actuaciones asistemáticas.

1. En las actuaciones asistemáticas, no podrá concederse licencia alguna si el aprovechamiento proyectado no se ajusta a alguna de las determinaciones siguientes:

a) En todo caso, si el aprovechamiento proyectado excede del resultado de sumar al patrimonializable, es decir el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre la parcela, el patrimonializado como consecuencia de las operaciones de transferencias de aprovechamiento.

00258648

b) Cuando el planeamiento establezca para una determinada zona unas condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas, si el proyecto presentado para la obtención de licencias no las alcanzara o, alcanzándolas, incumpliera la determinación anterior.

c) En todo caso será necesario que los aprovechamientos patrimoniales como consecuencia de las operaciones de transferencias de aprovechamiento consten inscritos en el Registro Municipal de Transferencias y así se acredite al solicitar la licencia.

2. La verificación del procedimiento de concesión de licencias en las actuaciones asistemáticas, cuando el planeamiento no establezca condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas, se ajustará a las siguientes reglas:

a) Si el proyecto presentado para la obtención de licencia de edificación fuera conforme con la ordenación urbanística, pero el solicitante no dispusiera de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en aquel, la Administración, con suspensión del plazo para resolver sobre su otorgamiento, notificará esta circunstancia al interesado, concediéndole un plazo de seis meses para que acredite haber alcanzado, mediante acuerdo de cesión, distribución o compra directa, los aprovechamientos necesarios.

b) Transcurrido dicho plazo sin que se acredite esta circunstancia, al solicitante deberá presentar nuevo proyecto ajustado al aprovechamiento al que tuviera derecho, en un nuevo plazo de seis meses.

c) Cuando solicitada licencia de edificación se compruebe que el proyecto es ajustado al aprovechamiento susceptible de apropiación, pero agota el aprovechamiento urbanístico real de la parcela, la Administración comunicará esta circunstancia al interesado, concediéndole un plazo de seis meses para que, previos los acuerdos de cesión, distribución o compra directa de aprovechamientos, pueda presentar proyecto que agote dicho aprovechamiento.

d) Por renuncia expresa a la presentación del proyecto o transcurrido dicho plazo sin que ello se produzca, procederá el otorgamiento de la licencia conforme al proyecto inicialmente presentado.

3. La verificación del procedimiento de concesión de licencias en las actuaciones asistemáticas, cuando el planeamiento establezca condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas se ajustará a las siguientes reglas:

a) Si el proyecto presentado para la obtención de licencias no alcanza las condiciones urbanísticas de volumen o alturas fijadas con el carácter de mínimas, la Administración exigirá la presentación de nuevo proyecto ajustando a aquellas, señalando los aprovechamientos urbanísticos que el solicitante ha de adquirir.

b) Si el proyecto presentado para la obtención de licencias no alcanza las condiciones urbanísticas de volumen o alturas fijadas con el carácter de mínimas, pero excediera del resultado de sumar al patrimonializable el patrimonializado como consecuencia de las operaciones de transferencias de aprovechamiento, la Administración se limitará a señalarle los aprovechamientos urbanísticos que el solicitante ha de adquirir, salvo que el proyecto incumpliere otras determinaciones distintas de las condiciones urbanísticas de volumen o alturas fijadas con el carácter de mínimas o transcurran los seis meses previstos para que acredite haber alcanzado, mediante acuerdo de cesión, distribución o compra directa, los aprovechamientos necesarios.

c) Lo previsto en los párrafos anteriores regirá, cuando las condiciones urbanísticas de volumen o alturas, no tengan el carácter de mínimas en el planeamiento pero el Ayuntamiento acuerde, en la forma legalmente prevista exigir las en las solicitudes de licencia relativas a determinadas zonas tan constatar un notorio desajuste entre los aprovechamientos reales y los materializados por los solicitantes de licencias.

4. En todos los casos en que sea necesaria la presentación de nuevo proyecto este deberá presentarse en un nuevo plazo de seis meses, y si en los seis meses siguientes al requerimiento que a tal fin se practique no se acredita la adquisición de

los aprovechamientos precisos ni se ingresa o afianza el importe fijado y, en su caso, se presenta el nuevo proyecto para obtención de la licencia, la Administración resolverá, en otro plazo de igual duración sobre la imposición coactiva de la transferencia de aprovechamiento o la expropiación de la parcela por el valor urbanístico correspondiente al aprovechamiento patrimonializable del titular.

5. Procederá el afianzamiento cuando surja discrepancia sobre la cuantía de los aprovechamientos a adquirir o su valoración.

Artículo 61. Transferencias y localización de las parcelas.

1. En las transferencias de aprovechamientos en que intervenga la Administración deberá tenerse en cuenta el valor urbanístico correspondiente a la localización de la parcela de que se trate.

2. Cuando la transferencia tenga lugar entre distintas parcelas deberá tenerse en cuenta el valor urbanístico, según su localización, de las parcelas de procedencia y de destino para establecer una adecuada correspondencia.

Artículo 62. Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamiento.

1. Actos inscribibles. En el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamiento de este Ayuntamiento se inscribirán los siguientes actos:

a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, que deberán constar en documento público.

b) Los acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de aprovechamiento urbanísticos celebrados entre la Administración actuante y los particulares.

c) Las transferencias coactivas de aprovechamientos urbanísticos.

2. Título inscribible: inscripciones a instancia de parte y de oficio.

a) Cuando se trate de acuerdo de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, el título inscribible será el documento público que lo formalice y la inscripción se verificará a instancia de cualquiera de las partes.

b) Cuando se trate de acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre la Administración actuante y los particulares, o de expropiaciones impuestas coactivamente la inscripción se practicará de oficio por el Ayuntamiento en virtud del documento que a tal efecto expida.

Artículo 63. Coordinación entre el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamiento y el Registro de la Propiedad: Garantías a favor de la seguridad jurídica.

1. No podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad acto o acuerdo alguno de transferencia de aprovechamientos urbanísticos sin que se acredite, mediante la oportuna certificación expedida al efecto, su previa inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

2. Cuando se trate de acuerdo de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos será preciso acreditar la titularidad registral de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de los titulares de estas.

3. En todos los casos de transferencias entre Administración y propietarios, mediante acuerdos de compra, venta o cesión, será necesario que estos acrediten la titularidad registral de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de los titulares de estas.

4. Cuando la transferencia se imponga coactivamente se solicitará del Registro de la Propiedad certificación acreditativa de la titularidad registral de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera y de las cargas existentes. En el expediente se dará audiencia todos los que pudieran tener cualquier derecho sobre la parcela la o parcelas a que la transferencia se refiere.

Parte tercera: Régimen de incumplimiento de los deberes

Artículo 64. Incumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

1. Cuando su hubiese fijado un sistema de gestión privada y transcurran los plazos establecidos para el cumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización, computados desde la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, la Administración actuante podrá proceder a sustituir el sistema por otro de gestión pública.

2. No obstante lo previsto para el caso de incumplimiento, los propietarios que antes de la finalización de los plazos establecidos ofrezcan constituir depósito o prestar aval pro un importe equivalente al 25% de los gastos de urbanización y gestión aún pendientes y formalicen efectivamente estas garantías en el plazo y cuantía que la Administración les notifique, conservará el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Los restantes propietarios serán expropiados por el valor inicial de sus terrenos, salvo que se trate de suelo urbano, en cuyo caso será el correspondiente al 50% del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación, salvo que el resultante del planeamiento inmediatamente anterior fuese inferior, en cuyo caso se aplicará este último valor.

3. Si el sistema sustitutorio elegido fuera el de expropiación, el valor urbanístico a efectos de determinación del justiprecio de las parcelas cuyos propietarios conservaran el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico será el correspondiente al 75 o al 50 por 100 de este último, según la clasificación urbanística del suelo.

4. En todo caso, si la falta de ejecución del Plan fuera imputable a la Administración actuante y no a los propietarios afectados, estos conservarán sus derechos al iniciar o proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.

Artículo 65. Incumplimiento del deber de solicitar licencia.

Cuando se declare el incumplimiento del deber de solicitar licencia, se producirán las siguientes consecuencias o efectos:

1. Si la falta de adquisición del derecho a edificar tuvo lugar por causa imputable al titular del terreno se procederá a su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción del aprovechamiento señalado en el párrafo siguiente.

2. El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50% si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en el presente PGOU. Tratándose de suelo urbanizable no programado, si el programa se formase como consecuencia de concurso, regirán los plazos establecidos en las bases del mismo.

3. La resolución administrativa declarando el incumplimiento, deberá dictarse previa audiencia del interesado y decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.

4. La venta forzosa a que se refiere el párrafo anterior se instrumentará mediante el procedimiento regulado por la legislación urbanística aplicable.

Artículo 66. Incumplimiento del deber de edificar.

1. Cuando se declare el incumplimiento del deber de edificar se producirán las siguientes consecuencias o efectos:

a) Si tiene lugar por caducidad de la licencia, quedará extinguido el derecho a edificar, y el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada. La Administración expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, valorándose aquellos

conforme al 50% del aprovechamiento urbanístico para el que se obtuvo la licencia y ésta por su coste de ejecución.

b) Si se concluyó la edificación que se hizo sin licencia o sin cumplir sus condiciones y, pese a ser posible su legalización por ser conforme a la ordenación urbanística, no se procedió a esta, se aplicara lo dispuesto en el inciso segundo del párrafo anterior, pero si se materializó menos del 50% del aprovechamiento urbanístico, el valor del suelo será el correspondiente al aprovechamiento urbanístico efectivamente materializado sobre el mismo sin adición o edificación alguna (art. 83.2 del LRRUVS).

c) Si se concluyó la edificación que se hizo sin licencia o sin cumplir sus condiciones y cuya legalización no es posible por ser disconforme a la ordenación urbanística, será demolida dicha edificación sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

No obstante, si aún no hubieran transcurrido los plazos correspondientes para poder adquirir el derecho a edificar, mediante la solicitud de licencia, el interesado podrá solicitarla para proyecto conforme con dicho planeamiento a ajustar las obras a la ya concedida.

d) En todo caso, cuando por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar o por no haberse adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico al tiempo de concluir la edificación, proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas en aquel momento, con el límite máximo del 50% del aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

e) Si se trata de edificaciones realizadas con licencia posteriormente anulada: la edificación realizada no queda incorporada al patrimonio del titular, y si el edificio contraviene la ordenación urbanística aplicable deberá ser demolido, sin perjuicio de la responsabilidades que, en su caso sean exigibles.

La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicite la licencia.

En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicite la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia en el mismo plazo en que debía solicitar la posteriormente anulada, computada, en este caso, desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

f) Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo fijado para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.

Sólo quedarán excluidos de la obligación establecida en el párrafo anterior los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio de que, en estos casos, la Administración pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.

Artículo 67. Consecuencias del incumplimiento de los deberes urbanísticos en las actuaciones asistemáticas.

1. Cuando se declare el incumplimiento del deber de solicitar licencia, se producirán los siguientes efectos o consecuencias.

a) El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50% si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en el presente PGOU, previa conversión de la parcela en solar o garantizando la ejecución simultánea de la urbanización y edificación.

b) La resolución administrativa declarando el incumplimiento, deberá dictarse previa audiencia del interesado y decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta

forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.

c) La venta forzosa a que se refiere el párrafo anterior se instrumentará mediante el procedimiento regulado por la legislación urbanística aplicable o, en defecto, a través del Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, conforme a lo previsto en la legislación vigente.

d) Lo establecido en los párrafos anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equipación establecen la legislación y el presente PGOU.

2. Cuando se declare el incumplimiento del deber de edificar se producirán las mismas consecuencias o efectos y que los establecidos en las actuaciones sistemáticas, debiendo verificarse el aprovechamiento proyectado considerando a los aprovechamientos patrimonializados mediante transferencias urbanísticas.

Artículo 68. Notificación del incumplimiento: Efectos.

1. En tanto no se notifique a los propietarios afectados la iniciación del expediente declarativo del incumplimiento de deberes urbanísticos, podrán aquellos iniciar o proseguir el proceso de urbanización y edificación y adquirir las facultades urbanísticas correspondientes al cumplimiento de los respectivos deberes. No obstante, si los deberes incumplidos fueran los de ceder, equidistribuir y urbanizar en plazo, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación se reducirá en un 50%. Esta reducción podrá hacerse efectiva exigiendo el abono del valor del aprovechamiento correspondiente directamente o en el procedimiento de otorgamiento de la licencia.

2. En todo caso, la aprobación inicial de la Revisión del PGOU determinará la declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos no efectuados en plazo, cuando así resulten de las nuevas determinaciones contenidas en dicha revisión, sin que los propietarios afectados puedan iniciar o proseguir el proceso de urbanización y edificación y adquirir las facultades urbanísticas correspondientes al cumplimiento de los respectivos deberes.

Parte cuarta: Valoraciones: Principios Informadores. Cuadro Resumen del Régimen de Valoraciones

Artículo 69. Valoración y grado de adquisición de facultades urbanísticas.

1. Las valoraciones de suelo, cualquiera que sea la finalidad de la expropiación o la legislación que las legitime, se realizarán con arreglo a los criterios de la LRRUVS. Por tanto no rigen los criterios de valoración de la Ley de expropiación forzosa o cualquier otra legislación especial.

2. El valor del suelo estará acorde con el grado de adquisición de las facultades urbanísticas. El incumplimiento de los correlativos deberes legitima la expropiación-sanción que además se realizará con reducción de la valoración de los aprovechamientos urbanísticos.

3. Cuadro de valoración de los terrenos en función de la clase de suelo y grado de adquisición de las facultades urbanísticas:

Parte quinta: Régimen Urbanístico y División del Suelo

Artículo 70. División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria.

1. Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, el Plan General divide el suelo en la totalidad del Municipio de Benahavís con arreglo a los siguientes criterios:

A) Clasificación del suelo:

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicas de aprovechamiento y gestión.

Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, se distinguen:

a) El suelo no urbanizable es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano, confirmando su valor agropecuario y natural o su imposibilidad de incorporación al modelo empleado. Se divide en los tipos siguientes:

- * Suelo No Urbanizable Común.
- * Suelo No Urbanizable de Especial protección.

b) El suelo urbanizable está caracterizado por la existencia de un espacio apto para urbanizar con arreglo a los criterios del art. 23.2 del RP, estando destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto. En razón de las previsiones en el tiempo que el Plan establece para su incorporación al proceso de desarrollo urbano, se divide en dos categorías:

- * Suelo urbanizable programado.
- * Suelo urbanizable no programado.

Todo el Suelo Urbanizable Programado incluido en un mismo cuatrienio constituye una sola área de reparto.

c) El suelo urbano comprende las áreas definidas por el art. 78 de la Ley del Suelo. Será necesaria, en su caso, que la dotación de los elementos de urbanización no se produzca de forma dificultosa, insuficiente o comprometida, en tal forma que constituya una vulneración del espíritu de la norma.

B) Suelo de sistemas generales:

Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio.

Artículo 71. División del suelo en razón de su aptitud urbanística secundaria.

1. Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos y tipologías característicos y regula el régimen de estos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano directa.

2. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de urbano sujetas a desarrollo de la ordenación, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

CAPÍTULO VI

INTERVENCIÓN EN EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES

Artículo 72. Actos sujetos a licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, los actos de edificación y uso del suelo, que seguidamente se relacionan:

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas las clases.
- c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
- d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del texto refundido de la Ley del Suelo.

- g) Las obras de instalación de servicios públicos.
 - h) Las parcelaciones urbanísticas.
 - i) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenes, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras al ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
 - j) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
 - k) Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
 - l) El uso de vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.
 - ll) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
 - m) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
 - n) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro usos a que se destine el subsuelo.
 - ñ) La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
 - o) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
 - p) Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.
2. La obligatoriedad de obtener licencia para realizar los actos relacionados en el apartado anterior, será de aplicación en todo el ámbito territorial de estas Normas.
3. La Licencia municipal será necesaria, aunque para el acto de que se trate, se necesiten otras autorizaciones, licencias o concesiones de órganos diferentes de las Administración.

Artículo 73. Actos del Estado o de entidades de Derecho Público.

1. También estarán sujetos a licencia municipal los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado o entidades de Derecho Público, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 180.2 de la Ley del Suelo.

Artículo 74. Contenido normal de la solicitud de licencia.

1. La solicitud de licencia deberá contener, al menos, las siguientes indicaciones:
- a) Nombre, apellidos y domicilio de los interesados y, en su caso, además, de la persona que lo represente.
 - b) Situación de la finca la índole de la operación, obra o instalación para la que se solicita la Licencia.
 - c) Otras circunstancias que, a juicio del peticionario, se estimen convenientes.
2. Con la solicitud de Licencia se presentarán los siguientes documentos:
- a) Proyecto Técnico, adecuado a la operación, obra o instalación e integrado por:
 - a.1. Memoria en la que se describa la operación, obra o instalación con la precisión y alcances suficientes para valorar, juntamente con los otros documentos, la procedencia de la Licencia.
 - a.2. Planos de situación y de emplazamiento a escala, respectivamente, 1:2.000 y 1:5.000 o, excepcionalmente más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.
 - a.3. Plano de Información a escala 1:5.000 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieran.
 - a.4. Plano o planos que representen lo que se pretende realizar a escala no inferior a 1:1.000 o, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigiera.

Cuando la operación, obra o instalación no requiera por su naturaleza la elaboración de un Proyecto Técnico con el contenido que se expresa en este artículo, o dicha naturaleza o las circunstancias de lo solicitado no permita o no justifique la redacción del

Proyecto con el expresado contenido o con las precisiones de escala establecidas, se explicará en la Memoria la razón del contenido que se dé al Proyecto.

b) Los demás documentos que, según la índole de la obra, instalación u operación, se estimen necesarios.

3. Lo dispuesto en este artículo no es aplicable a las obras menores, cuya definición se da en el artículo 34.

Artículo 75. Carácter reglado.

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con la Ley del Suelo, las determinaciones de los reglamentos y las Normativas de obligado cumplimiento que afecten a la edificación y uso del suelo.

Artículo 76. Caducidad de las licencias.

1. Las licencias caducan a los doce meses de su concesión, si en ese plazo no han comenzado las obras o actividades autorizadas.

Igualmente se considerará caducada una licencia, cuando se interrumpan los trabajos en un plazo superior a seis meses, contados desde el momento de la paralización.

2. No podrán prorrogarse las licencias caducadas por falta de iniciación de la actividad.

3. En el supuesto de interrupción, se podrá conceder una única prórroga de seis meses, cuando se justifique, con escrito razonado, motivos de fuerza mayor.

Artículo 77. Procedimiento.

1. El procedimiento de otorgamiento o denegación de las licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local, y en especial, a lo dispuesto en los artículos 9 y ss. del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. En ningún caso, se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones establecidas en la Ley del Suelo, o en virtud de la misma, en.

Artículo 78. Plazos y suspensión del cómputo.

1. La licencias se otorgarán según los plazos previstos en el artículo 9, apartado 5, del Reglamento de Servicios de las Cooperaciones Locales.

2. El cómputo de los plazos quedará suspendido:

a) Durante el período que tarde el interesado en aportar datos o documentos o corregir deficiencias de Proyecto, desde que se le requiera para ello,

b) durante el período que transcurra entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que correspondan y su efectiva constitución.

c) durante el período que medie desde la notificación de la liquidación de las tasas por concesión de licencias, con carácter de depósito previo, y el pago de los mismos.

Artículo 79. Competencia.

1. La competencia para otorgar o denegar licencias de obras mayores corresponde a la Comisión de Gobierno.

2. En los supuestos de Obras Menores será competente para la resolución definitiva el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores, será sin perjuicio de lo previsto en la Ley del Suelo, para los supuestos de subrogación.

Artículo 80. Licencia de parcelación.

1. Además de lo previsto en el artículo 26, en la solicitud de licencia de parcelación, se expresaran las características de la parcelación pretendida, con expresión de la superficie de las parcelas y su localización.

2. El proyecto de Parcelación estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

- a) Memoria, en la que se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes.
- b) Cédula o cédulas urbanísticas de la finca a que se refiere la parcelación.
- c) Plano de situación a escala no inferior 1:2.000 o excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieran.
- d) Plano de Información a la misma escala.
- e) Plano de Parcelación a escala 1:1.000.

3. La licencia de parcelación urbanística se entendería concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de Reparcelación, compensación o Normalización de fincas y podrá concederse simultáneamente con las de aprobación definitiva de los Planes Parcelarios con las características requeridas en el número anterior así como de los estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

Artículo 81. Licencia de obras de urbanización.

1. Para obtener la licencia de obras de urbanización, habrá de presentarse el Proyecto Técnico correspondiente, integrado por la documentación adecuada a la clase de obra que se pretenda ejecutar.

2. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con la aprobación de los Proyectos de Urbanización y de los Proyectos de Obras Ordinarias.

Artículo 82. Obras menores.

1. Se entiende por obras menores las que no afecten a la estructura y en general a la seguridad de los edificios, no modifiquen substancialmente la apariencia externa de los mismos.

Artículo 83. Órdenes de ejecución.

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

2. En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 181 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaran de dicha conservación.

Artículo 84. Declaración de ruina.

1. La declaración de estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

- a) Cuando exista un daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) si el coste de la reparación es superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor solar.
- c) Cuando circunstancias urbanísticas aconsejen la demolición, si además existiera una situación de deterioro.

2. El procedimiento de declaración del estado de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

3. La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponderá a la Comisión de Gobierno, que adaptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.

c) Declarar que no hay situación de ruina ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble, determinándose las obras necesarias que debe de realizar el propietario.

4. En los supuestos de urgencia y peligro, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y adaptará las medidas referidas a la seguridad del inmueble.

CAPÍTULO VII

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 85. Vulneración de las prescripciones.

1. La vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo, en y restantes instrumentos de planeamiento que las desarrollen, tendrán consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables.

2. Las sanciones mencionadas en el apartado anterior serán compatibles con la obligación de resarcimiento de daños y perjuicios, así como con la adopción de las medidas previstas de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido inducir los infractores.

Artículo 86. Edificación sin licencia.

1. Cuando los actos de edificación o usos del suelo para las que se precise obtener licencia urbanística, se efectúen sin ella o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el alcalde dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos.

2. En el plazo de dos meses, contando desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

3. Transcurrido dicho plazo sin haberse instado la expresada Licencia, o sin haberse ajustado las obras a las condiciones señaladas, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá, si la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de estas Normas o de las Ordenanzas.

4. Si el Ayuntamiento no procediera a la demolición en el plazo de un mes contando desde la expiración del término fijado en el apartado anterior o desde que la licencia fuere denegada, el Alcalde dispondrá directamente dicha demolición a costa, asimismo, del interesado.

Artículo 87. Edificaciones terminadas sin licencia.

1. Siempre que no hubiere transcurrido más de cuatro años de la terminación total de las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde requerirá al promotor de las obras para que solicite en el plazo de dos meses la oportuna licencia.

2. Si el interesado no solicita la licencia en el plazo de dos meses o si la licencia fuere denegada, se procederá conforme a lo dispuesto en los números 3 y 4 del artículo anterior.

Artículo 88. Suspensión de licencias

1. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituyan una infracción urbanística grave.

2. En el plazo de tres días, desde la fecha de adopción del acuerdo de suspensión, habrá de darse traslado de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso Administrativo competente, a los efectos prevenidos en los números 2 y ss. el artículo 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo.

00258648

TÍTULO SEGUNDO**NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN****CAPÍTULO I****MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.**

Artículo 89. Definición y tipos.

1. Se agrupan bajo este título todas las medidas cuyos fines principales son por un lado la higiene y el decoro y por otro la consecución de una escena urbana estéticamente aceptable.

2. Se regulan a continuación una serie de medidas a tomar en los siguientes aspectos:

- a) Regulación de la publicidad.
- b) Terrenos no edificados.
- c) Seguridad y decoro público de los edificios.
- d) Instalaciones en la vía pública.

Artículo 90. Regulación de la publicidad.

1. los carteles, anuncios y rótulos publicitarios, se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano y por ello su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública, esta sujeta a previa licencia municipal.

2. Para acceder a la misma será preceptivo aportar la documentación necesaria para que por el Organismo que ha de otorgarla se pueda conocer con precisión la actuación pretendida que, en cualquier caso, habrá de integrarse comprensivamente en el medio en el que se enclava.

3. Se prohíben expresamente los elementos publicitarios en la coronación de los edificios, así como aquellos que, situados en fachada, no cumplan las determinaciones que para los «elementos salientes de edificación: anuncios» se fijan en las normas Reguladoras de la Edificación.

Artículo 91. Terrenos no edificados.

1. Los propietarios de terrenos no edificados habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, en particular los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza, evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

2. Asimismo, mientras los solares no se edifiquen deberán cerrarse con una tapia de obra de fábrica de 2,00 mts de altura, que se habrá de enfoscar y pintar en su cara exterior. Este muro no podrá ser sustituido por otro elemento hasta que, concedida la licencia, se den comienzo las obras.

Artículo 92. Seguridad y decoro publico en los edificios.

1. Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y decoro públicos. A tal efecto deberán mantenerse todos los elementos constructivos de fachadas, reparándose los deteriorados, los acabados de las mismas (revocos, pinturas, etc.) y los elementos salientes añadidos y las instalaciones técnicas de los edificios.

Artículo 93. Instalaciones en la vía pública.

1. Solo se permite el establecimiento en los espacios públicos de elementos estables cuando el ayuntamiento expresamente lo autorice. En todo caso los materiales utilizados serán ligeros y de fácil desmontaje, dado el carácter provisional en tales instalaciones. en ningún caso se permitirán si interrumpen la circulación peatonal o perjudican la seguridad vial.

2. Se prohíbe expresamente la colocación de toldos verticales que impidan la continuidad visual de la vía pública.

CAPÍTULO II

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS Y DEL DOMINIO PÚBLICO

Artículo 94. Protección de cauces, riberas y márgenes.

1. Están afectados por esta normativa los cauces fluviales y una zona de protección a ambos márgenes del cauce ordinario. Sin perjuicio de lo previsto en la legislación específica, dicha zona de protección, se establece en 30 m en cada margen para los ríos:

- Guadaiza.
- Guadalmina.
- Guadalmanza.

En 10 m los siguientes arroyos:

- Las Higueras.
- Hornacino.
- Benávola Alta.
- Llano de la leche.
- Juan Miró.
- Almajales.
- Cerro Gordo.
- La Romera.
- Hinaharros.
- Briján.
- Cerrojo.
- Alisal.
- Coscojar.

2. La anchura antes indicada se medirá desde el límite exterior de la ribera del cauce, en la forma que ésta viene definida en la Ley de Aguas, y será de aplicación para los suelos clasificados de urbanizables y de no urbanizables.

3. En esta zona se precisa para intervenir Informe previo de la Comisaría de Aguas, que fijará la línea de máxima crecida, la zona de dominio público y si fuese preciso para la actuación pretendida, será igualmente la Comisaría de Aguas la que defina la corrección o regularización del cauce o su posible embovedado.

4. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. La extracción de áridos requerirá las autorizaciones de la legislación sectorial y la correspondiente licencia urbanística.

5. En aplicación del art. 50 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto Ley 52/1962, de 29 de noviembre, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

6. La realización de obras para la instalación de piscifactorías y similares, con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de enero de 1974, en los arts. 69 y 71 de la Ley de Aguas y en el art. 35 de la Ley de Pesca Fluvial, estará sometida a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. Para obtener dicha autorización será necesario acompañar a la correspondiente solicitud un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se señalen, en planos de escala adecuada, los cauces naturales y las canalizaciones previstas y se consideren, entre otros extremos, los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, las sanidad de aguas, etc.

7. Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado 4) de este artículo.

8. La ordenación de usos de las márgenes y zonas de protección que se realice desde el planeamiento urbanístico comprenderá las medidas necesarias para la mejor protección de los cauces y las aguas.

Artículo 95. Aguas subterráneas y regulación de recursos hídricos.

1. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

2. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

3. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya a ser destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

4. En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole, deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del art. 95 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades, quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

5. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones, de conformidad con lo previsto en el Decreto 928/79, de 16 de marzo, será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

6. Iguales justificaciones deberán aportarse en la tramitación de todos los Proyectos de urbanización y para la implantación de usos residenciales y hoteleros en suelo urbanizable.

Artículo 96. Protección del arbolado.

1. Se consideran masas arbóreas sujetas a las determinaciones de la presente Normativa las que reúnan alguna de las siguientes características:

- a) Se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales o Locales de áreas libres.
- b) Se sitúen en zonas de dominio público o de protección de infraestructuras.
- c) Estén integradas en espacios catalogados o zonas expresamente señaladas en las Normas Particulares.

2. La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de este Plan General de Ordenación quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

3. Serán objeto de «Protección Arbórea Especial», entendiéndose por tal protección aquella que no permitirá ninguna mutilación, ni en su copa ni en su sistema radicular, sin previo informe de los técnicos competentes municipales, las siguientes especies:

Anona	Magnolia	Pandanus	Ginkgo
Araucaria	Brachychiton	Parkinsonia	Grevillea
Broussonetia	Callitris	Persea	Toxicophlea
Cedrus	Plumeria	Cercis	Jacaranda
Quercus	Chorisia	Montanoa	Ulmus
Lagerstroemia	Sheflera	Cocculus	Taxus
Sophora	Cycas	Sterculia	Tilia
Dracaena	Strelitzia	Erytrina	Ficus
Koelreuteria	Taxodium	Franciscea	Citrus

Todos los géneros de la familia de las Plamáceas.

4. En general, no será concedida licencia de demolición en parcelas sin que se identifiquen antes y se garanticen las especies protegidas. Asimismo será preceptivo el informe técnico municipal en cualquier concesión de licencia de obra nueva sobre parcelas con especies protegidas.

5. Se prohíbe especialmente las talas y podas de arboledas públicas y urbanas, sin el preceptivo informe municipal de técnico competente, que justifique tal operación y garantice el tratamiento específico que cada «poda» requiera para prevenir la belleza y la salud del árbol.

6. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y máquinas se realicen en terrenos cercanos a algún árbol existente, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo con tabloncillos ligado con alambres o en cualquier otra forma que indique el servicio de Parques y jardines. Estas protecciones se retirarán una vez finalizadas las obras.

7. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado, la excavación deberá separarse del pie del árbol una distancia superior a cinco veces su diámetro medido a 1m. de altura, con mínimo absoluto de cincuenta centímetros.

8. Si quedaran alcanzadas en la excavación raíces de diámetro superior a 5 cms., éstas deberán cortarse con hachas dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán a continuación con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado. Deberá procurarse que las aperturas de zanjas y hoyos próximos a arbolado coincidan con la época de reposo vegetal.

9. Los árboles deberán ser previamente protegidos de acuerdo con el apartado anterior. Cuando en una excavación quedaran afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo de tiempo no superior a tres días, procediéndose de inmediato a su riego.

10. El incumplimiento de lo anteriormente ordenado será sancionado por la Administración municipal, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan por el daño ocasionado.

11. Igualmente serán motivo de sanción:

- Depositar materiales de obra en los alcorques del arbolado.
- Verter ácidos, jabones o cualquier producto nocivo para el árbol, en los alcorques o cercanía de éstos.
- Clavar carteles, sujetar cables, etc., en los árboles.

12. Cuando, por los daños ocasionados a un árbol, o por necesidades de obra, éste quedase dañado, muerto o fuera necesario suprimirlo, la Administración valorará el árbol siniestrado en todo o en parte, a los efectos de indemnización de acuerdo con los criterios

expuestos en el Boletín de la estación Central de Ecología, vol. IV, núm. 7 de 1975 de ICONA y los que pueda establecer la Agencia de Medio Ambiente (AMA).

13. La desaparición total o parcial de las masas forestales por incendio, uso de agente químico o causa similar, no dará lugar a la revisión de la calificación protectora del suelo que ocupan por el planeamiento urbanístico, siendo por el contrario obligatorio actuar en la forma adecuada que restituya el medio a su estado obligatorio.

Artículo 97. Protección de la fauna.

1. Será necesaria la obtención de licencia urbanística para el levantamiento, instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia, se incluirá en informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. Para aquellas actividades que precisen de licencia urbanística y supongan una alteración importante de la cubierta vegetal, será preceptivo informe previo de la Administración ambiental sobre la importancia de la zona afectada, como hábitat de especies protegidas por Ley. En dicho informe se especificará la conveniencia o no de llevar a cabo las actividades que se proponen para la misma.

3. No se concederá licencia urbanística para las actividades contempladas en el apartado anterior cuando el informe de la Administración Ambiental recomiende la protección de la zona afectada.

Artículo 98. Protección del suelo.

1. La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimiento de tierras en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie de más de 2.500 m² o a un volumen superior a 5.000 m³, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.

2. Las actividades extractivas que lleven aparejadas importantes movimientos de tierras, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística (art. 44.2 Reglamento Gestión urbanística). La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Agencia de Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural (R.D. 2994/1982, de 15 octubre).

3. La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental. En todo caso será necesario contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo para la creación de vertederos municipales y para los que hayan de recoger residuos industriales o agrícolas.

Artículo 99. Protección del paisaje natural.

1. A fin de preservar la calidad estética del paisaje, no se concederá autorización por el Ayuntamiento u otros organismos competentes de la Administración, a los Planes, Proyectos o actos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural.

2. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, etc., deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

3. La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase, deberá realizarse atendiendo a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obra de aquellas infraestructuras que por su naturaleza o magnitud sean susceptibles de afectar de modo apreciable al medio natural, deberán acompañarse del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

4. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

5. Los desmontes o terraplenes que fuere necesario establecer por causa de la topografía, no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dárseles un tratamiento superficial que incluya incluso la repoblación o plantación. En el caso de que estos desmontes o terraplenes hubiesen de ser excesivos y afectasen desfavorablemente al entorno, se evitarán recurriendo a los túneles o viaductos.

6. Los elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación habrán de cumplir las condiciones fijadas en las Normas Reguladoras de los sistemas (Sistema Viario) en cuanto a su posición. No se permitirá que éstos se pinten directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc., ni que constituyan, por su tamaño, color o posición, un atentado al medio natural. En ningún caso se podrán fijar imágenes o símbolos en las cimas de las montañas, sin informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

7. La colocación de elementos publicitarios, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia municipal.

8. En aquellos casos en que, de acuerdo con las Normas Reguladoras de los usos, se permite el establecimiento de cementerios de vehículos, éstos no podrán situarse de modo que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales protectoras.

9. Las masas forestales existentes encuentran el límite a su aprovechamiento productivo en la necesidad de su conservación como partes ambientales del paisaje. No se procederá a la tala de árboles sin la licencia municipal pertinente.

10. El establecimiento de nuevas plantaciones de arboleda se guiará, no tanto por criterios de rentabilidad inmediata (establecimiento de especies exóticas de rápido crecimiento) como por el respeto al soporte físico estableciendo las especies acordes con el mismo.

11. La desaparición total o parcial de las masas forestales por incendio, uso de agente químico o causa similar, no dará lugar a la revisión de la calificación protectora del suelo que ocupan por el planeamiento urbanístico, siendo por el contrario obligatorio actuar en la forma adecuada que restituya el medio a su estado originario.

Artículo 100. Protección atmosférica.

1. La implantación de actividades, especialmente industriales y extractivas, sin perjuicio de lo que establece la legislación específica en la materia, precisará de informe previo, emitido por la Agencia de Medio Ambiente, en el que se indique la conveniencia o no de autorizar dichas actividades en función de las condiciones climatológicas particulares de la zona, considerándose, como mínimo, el régimen de vientos y las posibilidades de que se produzcan inversiones térmicas.

2. No se concederá licencia urbanística ni de apertura para la implantación de actividades que, a través de su incidencia atmosférica, afecten negativamente a los espacios especialmente protegidos por estas Normas.

Artículo 101. Protección de los yacimientos de interés científico.

1. A los efectos de este Plan General de Ordenación, se entenderá por Yacimiento de Interés Científico, no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio

arqueológico, con arreglo al art. 40 de la Ley el Patrimonio Histórico Español, de 25 de junio de 1985, sino cuantos tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas y geográficas de la zona.

2. En los suelos en que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés científico o existan indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio, deberá de ser informada por la Comisión Provincial de Urbanismo, quien recabará el informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

3. Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá notificarse a la Corporación Municipal quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

4. Este Plan General de Ordenación recoge y señala la existencia de todos los yacimientos de interés, científico conocido y propone una serie de medidas de protección, recogidas en las Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Protección Arqueológica.

CAPÍTULO III

MEDIDAS DE REGULACIÓN DE ACTIVIDADES

Artículo 102. Infraestructuras.

1. La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberá sujetarse, además de a las disposiciones que le sean propias en razón de la materia, a las normas siguientes.

2. Durante la realización de las obras, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder en la terminación de las obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Asimismo se asegurará el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo periodo de retorno será función de los daños previsibles.

3. La realización de obras de infraestructura deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obras para la construcción de nuevos tendidos eléctricos, infraestructuras de abastecimiento y saneamientos de agua, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras y vías férreas, aeropuertos y helipuertos y cualesquiera otras infraestructuras análogas, deberán acompañarse del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística. Dentro de dicho Estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse, y se analizará, no sólo el impacto final de la infraestructura, sino el de las obras necesarias para su realización, presentando las alternativas de trazado y emplazamiento consideradas, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa escogida.

Artículo 103. Actividades extractivas.

1. Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, las actividades extractivas que lleven aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierras, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística, de acuerdo con el procedimiento del art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Agencia de Medio Ambiente, relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural, redactado con arreglo al Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre.

2. Quedan exceptuadas de los requisitos de previa autorización de la Comisión provincial de Urbanismo e informe de la Agencia de Medio Ambiente, las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales, siempre que se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras. En todo caso, será necesaria la obtención de licencia municipal cuando supongan la realización de obras o instalaciones de cualquier clase o lleven aparejado el movimiento de tierras, debiéndose indicar en la solicitud de dicha licencia las medidas que se tomarán al final de la explotación para restituir los terrenos a su condición natural.

3. En las solicitudes de licencias para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables, deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes de todas clases, situadas en cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación.

4. En las solicitudes de licencia para estas actividades deberá justificarse que no van a producirse acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

5. El planeamiento urbanístico señalará las zonas en las que la concentración o la envergadura de las instalaciones y obras relacionadas con las actividades mineras, haga necesario proceder a una ordenación conjunta de las mismas mediante Planes Especiales.

Artículo 104. Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos.

1. Se considerarán actividades relacionadas con la explotación de los recursos vivos las que se hallen directamente vinculadas a la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales.

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones de recursos vivos guardarán una relación de dependencia y proporción adecuadas a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la finca en que hayan de instalarse, sin que en ningún caso puedan tener ese carácter, a los efectos previstos en el artículo 85.1 de la Ley del Suelo, las construcciones destinadas a vivienda.

3. Cuando se trate de construcciones destinadas al servicio de varias explotaciones, será necesaria la previa autorización de la Comisión Provincial de urbanismo, tramitada con arreglo a lo previsto en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Asimismo se seguirá este procedimiento para la implantación o ampliación de las actuaciones señaladas en el artículo 402. En estos casos se detallarán en el proyecto las condiciones de localización, las distancias a otras instalaciones y la vinculación a una parcela de dimensiones tales que garanticen su aislamiento y la absorción de los impactos producidos por los residuos y desechos.

4. Para las construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas incluidas en el artículo 402 se exigirá cualquiera que sea el régimen del suelo en que hayan de establecerse el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 105. Actividades industriales.

1. La implantación de establecimientos industriales, salvo en los casos en que se justifique lo inevitable de su localización en Suelo No Urbanizable, deberá realizarse en suelos clasificados como urbanos o urbanizables y debidamente calificados para tal uso por el planeamiento urbanístico municipal.

2. La implantación de industrias recogidas en el artículo 404 en todo el municipio, así como las industrias que vayan a instalarse en Suelo No Urbanizable y ocupen una extensión superior a 10.000 m² en parcela o superior a 1.000 m² en planta, se verán sujetas al requisito de previa elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 106. Actividades turísticas y recreativas.

1. La creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, Parques Rurales o Áreas de Adecuación Recreativa, y campamentos y albergues juveniles o similares, en Suelo No Urbanizable serán objeto de autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo con arreglo a lo dispuesto en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión, mediante presentación de proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia.

2. La construcción de instalaciones de cualquier clase que hayan de emplazarse en el interior de zonas deportivas, parques rurales o adecuaciones recreativas, estará en todo caso, sujeta a la previa obtención de licencia urbanística, aunque se trate de construcciones desmontables de carácter provisional.

3. Para la obtención de licencia deberá presentarse el proyecto de campamento de turismo con los datos técnicos y de diseño referentes a accesos, zonas de acampada, instalaciones y servicios comunes, zonas de protección, dotación de agua y evacuación de residuales, que justifiquen su adecuación a lo dispuesto en este Plan General de Ordenación, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Real Decreto de 27 de agosto de 1982, la Orden Ministerial de 28 de julio de 1966 y demás normativa sectorial aplicable.

4. Cuando lo juzgue necesario, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá autorizar la instalación del campamento a título de precario, con arreglo a lo dispuesto en el art. 58.2 de la Ley del Suelo, fijando las garantías a exigir por el Ayuntamiento para garantizar la restitución del terreno a su estado primitivo.

5. Las fincas sobre las que se autorice la instalación de campamentos de turismo adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad. Para la cancelación de dicha anotación será necesario presentar certificación acreditativa de la terminación del uso de la finca como campamento de turismo, expedida por la Comisión Provincial de Urbanismo. La existencia de viario o infraestructuras exigidos para la instalación del campamento no podrá en ningún caso generar derechos de reclasificación del suelo.

6. La implantación de actividades de hostelería, bien mediante construcción de nuevas instalaciones o por cambio de uso o ampliación de las existentes en Suelo No Urbanizable, tendrá carácter de excepcionalidad y para obtener la licencia urbanística se requerirá la expresa declaración de Utilidad Pública o Interés Social y tramitado con arreglo al art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. En la documentación de proyectos que se presente deberá figurar expresamente la propuesta de eliminación de los residuos y vertidos que haya de generarse y un Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 107. Vertederos.

1. La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental. Dicho Estudio deberá referirse entre otros a los siguientes extremos:

- a) Estimación del volumen de residuos a tratar, justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil para la instalación.
- b) Sistema de captación y tratamiento.
- c) Impacto sobre el medio ambiente atmosférico, con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores o humos.
- d) Impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad si se trata de vertidos al aire libre.
- e) Impacto sobre los recursos hidráulicos, justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.
- f) Impacto paisajístico.

2. En todo caso será necesario contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo para la creación de vertederos municipales y para los que hayan de recoger residuos industriales o agrícolas.

3. La disposición de residuos sólidos, basuras, o desechos fuera de los lugares específicamente destinados para ello, podrá tener la consideración de vulneración del planeamiento y dar lugar a la obligación de restituir el suelo a su estado original, sin perjuicio de las sanciones en que pueda incurrir con arreglo a la legislación sectorial vigente. Cuando por su entidad pueda calificarse como vertedero, podrá tener además la consideración de infracción urbanística, a los efectos previstos en el vigente Reglamento de Disciplina Urbanística.

CAPÍTULO IV

EVALUACIÓN DE LAS REPERCUSIONES DE DETERMINADOS PROYECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Artículo 108. Directiva de la Comunidad Europea sobre medio ambiente.

1. La Directiva del Consejo (85/337/CEE), de 27 de junio de 1985, se aplica a la evaluación de las repercusiones sobre el medio ambiente de los proyectos públicos y privados que puedan tener efectos importantes sobre el medio. Dicha directiva comunitaria ha sido completada y normalizada por el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

2. En los artículos 209 al 210 se enumeran los proyectos que necesitan someterse a una evaluación de impacto ambiental.

3. Dentro de los proyectos posibles, los hay que obligatoriamente deben de realizar una evaluación de impacto ambiental (art. 109). Existen otros muchos proyectos que necesitarán realizar la evaluación de impacto ambiental condicionadamente a sus características propias, a las condiciones legales de cada momento, tanto estatales como autonómicas y a las condiciones particulares establecidas en esta normativa dentro del capítulo 4 de este título.

4. La evaluación de impacto ambiental, contendrá, como mínimo, la siguiente información:

a) Descripción general del proyecto y exigencias previsibles en el tiempo, en relación con la utilización del suelo y de otros recursos naturales. Estimación de los tipos y cantidad de residuos vertidos y emisiones de materia o energía resultantes.

b) Evaluación de los efectos previsibles directos e indirectos del proyecto sobre la población, la fauna, la flora, el suelo, el aire, el agua, los factores climáticos, el paisaje y los bienes materiales, incluido el patrimonio histórico-artístico y el arqueológico.

c) Medidas previstas para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales negativos significativos. Posibles alternativas existentes a las condiciones inicialmente previstas del proyecto.

d) Resumen del estudio y conclusiones en términos fácilmente comprensibles. Informe, en su caso, de las dificultades informativas o técnicas encontradas en la elaboración del mismo.

e) Programa de vigilancia ambiental.

Artículo 109. Proyectos que obligatoriamente se someterán a una evaluación de impacto ambiental.

1. Refinerías de petróleo crudo (con exclusión de las empresas que fabrican únicamente lubricantes a partir de petróleo crudo) así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón o de pizarra bituminosa al día.

00258648

2. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión de una potencia calorífica de al menos 300 MW así como las centrales nucleares y otros reactores nucleares (con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materiales fusionables y fértiles, cuya potencia máxima no supere 1 KW de duración permanente térmica).

3. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento definitivo o a la eliminación definitiva de los residuos radioactivos.

4. Fábricas integradas de primera fusión de hierro fundido y de acero.

5. Instalaciones destinadas a la extracción de amianto así como al tratamiento y a la transformación de amianto y de productos que contengan amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos acabados; para los demás usos del amianto, una utilización anual de más de 200 toneladas.

6. Instalaciones químicas integradas.

7. Construcción de autopistas, vías rápidas y vías para el tráfico a gran distancia de los ferrocarriles así como aeropuertos cuya pista de despegue y de aterrizaje tenga 2.100 metros de largo o más.

8. Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos mediante incineración, tratamiento químico o almacenamiento bajo tierra.

Artículo 110. Proyectos que condicionadamente realizaran una evaluación de impacto ambiental.

A. Relacionados con la agricultura:

1. Proyectos de ordenación rural.

2. Proyectos para destinar terrenos incultos o superficiales seminaturales a la explotación agrícola intensiva.

3. Proyectos de hidráulica agrícola.

4. Primeras repoblaciones forestales, cuando puedan ocasionar transformaciones ecológicas negativas, y roturaciones que permitan la conversión con vistas a otro tipo de uso.

5. Instalaciones para la cría de aves de corral.

6. Instalaciones para cerdos.

7. Piscicultura.

B. Relacionados con la industria extractiva:

1. Extracción de turba.

2. Perforaciones en profundidad con excepción de las destinadas a estudiar la estabilidad de los suelos, y en particular:

a) Las perforaciones geotérmicas.

b) Las perforaciones para el almacenamiento de residuos nucleares.

c) Las perforaciones para el abastecimiento de agua.

3. Extracción de minerales diferentes de los metálicos y energéticos, como mármol, arena, grava, pizarra, sal, fosfatos, potasa.

4. Extracción de hulla y lignito en explotaciones subterráneas.

5. Extracción de hulla y lignito en explotaciones a cielo abierto.

6. Extracción de petróleo.

7. Extracción de gas natural.

8. Extracción de minerales metálicos.

9. Extracción de pizarras bituminosas.

10. Extracción a cielo abierto de materiales diferentes de los metálicos y energéticos.

11. Instalaciones de superficie para la extracción de hulla, petróleo, gas natural, minerales así como pizarras bituminosas.

12. Fábricas de coque (destilación seca del carbón).

13. Instalaciones destinadas a la fabricación de cemento.

C. Relacionados con la industria energética:

1. Instalaciones industriales para la producción de energía eléctrica, vapor y agua caliente (diferentes de las mencionadas en el 109).
2. Instalaciones industriales para el transporte de gas, vapor y agua caliente; transporte de energía eléctrica mediante líneas aéreas.
3. Almacenamiento aéreo de gas natural.
4. Almacenamiento subterráneo de gases combustibles.
5. Almacenamiento aéreo de combustibles fósiles.
6. Aglomeración industrial de hulla y lignito.
7. Instalaciones para la producción o el enriquecimiento de combustibles nucleares.
8. Instalaciones para la reelaboración de combustibles nucleares irradiados.
9. Instalaciones para la recogida y tratamiento de residuos radioactivos (que no sean los mencionados en el art. 109).
10. Instalaciones para la producción de energía hidroeléctrica.

D. Relacionados con la fabricación de vidrios y elaboración de metales:

1. Fabricación de vidrio.
2. Fábricas siderúrgicas, incluidas las fundiciones; forjas, trepillerías y laminadores (salvo los mencionados en el art. 109).
3. Instalaciones de producción, incluidos la fusión, afino, estirado y laminado de metales no ferrosos, salvo los metales preciosos.
4. Embutido y corte de piezas de grandes dimensiones.
5. Tratamiento de superficie y revestimiento de metales.
6. Calderería, construcción de depósitos y otras piezas de chapistería.
7. Construcción y ensambladura de vehículos automóviles y construcción de motores.
8. Instalación para la construcción y reparación de aeronaves.
9. Construcción de material ferroviario.
10. Embutido de fondo mediante explosivos.
11. Instalación de calcinación y sinterizado de minerales metálicos.

E. Relacionados con la industria química:

1. Industria química:
 - a) Tratamiento de productos intermedios y fabricación de productos químicos (que no sean los mencionados en el art. 109).
 - b) Fabricación de plagicidas y productos farmacéuticos, pinturas y barnices, elastómeros y peróxidos.
 - c) Instalaciones de almacenamiento de petróleo, productos petroquímicos y químicos.
2. Industria de productos alimenticios:
 - a) Industria de grasas vegetales animales.
 - b) Fabricación de conservas de productos animales y vegetales.
 - c) Fabricación de productos lácteos.
 - d) Fábricas de cerveza y malta.
 - e) Confiterías y fábricas de jarabes.
 - f) Instalaciones para la matanza de animales.
 - g) Fábricas de féculas industriales.
 - h) Fábricas de harina de pescado y aceite de pescado.
 - i) Fábricas de azúcar.

F. Relacionados con la industria textil y de caucho:

1. Industria textil, del cuero, de la madera y del papel.
 - a) Fábrica de lavado, desengrasado y blanqueado de la lana.
 - b) Fabricación de tableros de fibras, aglomerados y maderas contrachapadas.
 - c) Fabricación de pasta de papel, papel y cartón.
 - d) Tintes de fibras.

- e) Fábricas de producción y tratamiento de celulosa.
- f) Curtidurías.
- 2. Industria del caucho:
 - a) Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
- G. Relacionados con proyectos de infraestructura:
 - 1. Trabajos de ordenación de zonas industriales.
 - 2. Trabajos de ordenación urbana.
 - 3. Instalaciones de subida y teleféricos.
 - 4. Construcción de carreteras y aeródromos.
 - 5. Obras de canalización y regularización de cursos de agua.
 - 6. Presas y otras instalaciones destinadas a contener las aguas o a almacenarlas de forma duradera.
 - 7. Líneas suspendidas o líneas análogas de tipo particular que sirvan exclusiva o principalmente para el transporte de personas.
 - 8. Instalaciones de oleoductos y gaseoductos.
 - 9. Instalaciones de acueductos a grandes distancias.
- H. Otros proyectos condicionales:
 - 1. Otros proyectos:
 - a) Pueblos de vacaciones, complejos hoteleros.
 - b) Pistas permanentes de carreteras y pruebas de automóviles y motocicletas.
 - c) Instalaciones de eliminación de residuos industriales y basuras (que no sean las mencionadas en el art.109).
 - d) Estación de depuración.
 - e) Depósitos de lodos.
 - f) Almacenamiento de chatarra.
 - g) Bancos de pruebas de motores, turbinas y reactores.
 - h) Fabricación de fibras minerales artificiales.
 - i) Fabricación, acondicionamiento, carga o llenado en cartuchos de pólvora y explosivos.
 - j) Instalaciones de descuartizamiento.
 - 2. Modificación de los proyectos que figuran en el art. 109 así como los proyectos del art. 110 que sirven exclusivamente para desarrollar o probar nuevos métodos o productos y que no se utilizan durante más de un año.

TÍTULO TERCERO

NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPÍTULO I

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 111. Condiciones de suelo.

1. El uso de los terrenos estará condicionado a las actividades establecidas, de manera exclusiva o compartida, en el PGOU, así como en el planeamiento que la desarrolle y que califican cada área concreta.

2. Las condiciones de uso pretenden mantener una relación equilibrada de actividades propias de la vida urbana, pero estableciendo además una regulación de compatibilidades y de fomento o disuasión para rehabilitar y revitalizar las distintas zonas, determinando el aprovechamiento de los terrenos.

3. Tanto en el planeamiento como en los proyectos correspondientes, lo que puede controlarse es el uso entendido como destino al que se reservan unos terrenos o edificaciones, pero el control del uso como actividad para el que finalmente se utilizan, deberá hacerse municipalmente por otros mecanismos.

00258648

Artículo 112. Clasificación de los usos.

1. Usos Globales: Se establecen unas categorías generales de las distintas actividades y usos a los que pueden ser destinados los suelos:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Terciario.
- d) Institucional.
- e) Equipamiento comunitario.
- f) Espacios libres.
- g) Sistemas de Transporte.
- h) Rural.

2. Los usos globales se subdividen a su vez en usos pormenorizados y detallados con un criterio de definición cada vez más exhaustivo.

- a) Usos pormenorizados.
- b) Usos Detallados.

Artículo 113. Regulación de compatibilidades entre usos. Definición y tipos.

1. La proporción relativa de usos coexistentes en cada área concreta se determinará de forma flexible estableciendo la siguiente regulación de compatibilidad de usos:

- a) Dominantes.
- b) Complementarios.
- c) Compatibles.
- d) Incompatibles.

2. Los usos dominantes son los característicos que corresponden a la función asignada al área en su calificación; ello implica una mayor ocupación en su uso respecto a los permitidos, pero la proporción exacta puede no fijarse.

3. Los usos complementarios pueden acompañar necesariamente a los dominantes o ser conveniente su inclusión, quedando a una mayor definición en el planeamiento o ejecución subsiguiente.

4. Los usos compatibles son aquellos que sin ser necesarios, sin embargo son posibles por no existir razones suficientes para que no puedan coexistir con los dominantes.

5. Los usos incompatibles serán los que, por distintas causas no se consideran admisibles con los usos dominantes designados actualmente en la calificación del área.

CAPÍTULO II

DEFINICIONES Y CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 114. Ámbito.

1. Las definiciones se dan para los usos globales y algunos de los pormenorizados y detallados que se pueden dar normalmente.

2. Las condiciones particulares que se determinan en esta Normativa lo son sin perjuicio de la aplicación, a cada uno de los usos relacionados, de la específica vigente y propia del Organismo competente en la materia.

3. La calificación en el planeamiento con arreglo a estas Normas será con carácter genérico independiente de la posibilidad de zonificación más restrictiva para uno o varios usos concretos a determinar en la Normativa Particular por zonas u Ordenanzas de Edificación, de los Planes Parciales o Especiales y Estudios de Detalle que la desarrollan.

Artículo 115. Uso residencial.

1. Es el destinado al alojamiento de las personas. Dada su importancia, para la pormenorización y el establecimiento de las condiciones particulares se reserva el Capítulo correspondiente a la Regulación específica del uso residencial.

2. El uso residencial estará garantizado, en al menos el 50% de la superficie útil de los edificios, excepto en los casos expresamente señalados en artículos posteriores, en los que los usos a que se requieren edificio de uso exclusivo.

Artículo 116. Uso industrial.

1. Es el destinado a la obtención de primeras materias y otros productos mediante el empleo de energía para su elaboración, transformación, separación, almacenaje y distribución, pero no su venta directa al público. Para su pormenorización y el establecimiento de las condiciones particulares se reserva el Capítulo correspondiente a la Regulación específica del uso industrial.

Artículo 117. Uso terciario.

1. Es el destinado a la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tanto de tipo comercial como financiero, de gestión, etc.

2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Comercio: Es el destinado a la compraventa de mercancías en régimen minorista, que se desarrolla en locales abiertos al público y donde se efectúa su almacenamiento inmediato. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

I) Locales comerciales. Establecimientos independientes en planta baja. Hostelería. Este uso sólo se admite en planta baja y primera.

II) Agrupación comercial. Varios establecimientos con acceso e instalaciones comunes. Este uso sólo se admite en planta baja y primera.

III) Grandes centros comerciales. Establecimientos exclusivos independientes con resolución de accesos, aparcamientos e instalaciones. Este uso sólo se admite en edificio exclusivo.

IV) Comercios eventuales: Pequeños establecimientos independientes de carácter no permanentes, situados en vía pública, preferentemente peatonal y sujeto a su correspondiente licencia.

b) Oficinas. Es el destinado a las actividades administrativas, burocráticas, técnicas o profesionales de carácter público o privado. Pueden distinguirse los siguientes usos detallados:

I) Servicios de Administración.

II) Oficinas privadas.

III) Despachos profesionales.

Este uso se admite en cualquier situación en la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

c) Hotelero. Es el destinado al hospedaje o a alojamiento temporal de personas; incluye hoteles, hostales, pensiones etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación o incluso, en edificio de uso exclusivo. En las determinaciones propias del diseño de la edificación se estará sujeto, además de por las condiciones edificables impuestas por este planeamiento, a lo dispuesto por la Reglamentación específica de la materia.

d) Salas de reunión. Es el destinado a actividades ligadas a la vida de relación, tales como los siguientes usos detallados:

I) Uso recreativo relación social. Es el destinado al servicio al público para su recreo y diversión mediante la explotación privada de diversos medios tales como: máquinas tragaperras, mesas de billar, juegos electrónicos, boleras, pistas de patinar, etc. La explotación privada de estas actividades, que de por sí constituyen lugar de relación social, la característica que las diferencia de otros locales similares pero que son regentados por entidades sin fin de lucro, como peñas, clubs y asociaciones en general. Este uso sólo se admiten en planta baja de la edificación.

- II) Uso de discotecas y salas de fiestas. Es el destinado al servicio al público para la práctica del baile y audición de música, generalmente reproducida en los primeros y de orquesta en los restantes, en los que además suele acompañarse con mucha más frecuencia que en aquéllos, de pequeños espectáculos de variedades y, en ambos, del servicio de bar e, incluso restaurante. La diferencia fundamental de estos locales con los demás de la hostelería, además de su horario de utilización y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior, ventilación forzada, etc, la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos. Por tanto, este uso sólo se admite en edificio exclusivo, debidamente insonorizado en la pared medianera. Se exceptúan los casos de planta baja de vivienda o viviendas ocupadas por la propiedad o personas que, expresamente, manifiesten su aceptación a tal utilización.
- III) Uso socio-cultural. Es el destinado a la realización de actividades propias de asociaciones, peñas, clubs, partidos políticos, y agrupaciones en general, y a las propiamente culturales, tales como salas de exposición, conferencias, bibliotecas, museos, etc. Este uso se admite en cualquier localización dentro de la edificación.

Artículo 118. Uso institucional.

1. Es el destinado a aquellas actividades de utilidad pública generalmente gestionadas por las distintas administraciones, organismos o instituciones, tales como los siguientes usos pormenorizados:

a) Uso público administrativo. Es el destinado a las actividades terciarias propias de la Administración del Estado, de régimen local o autonómico, e incluso de carácter semipúblico propios de compañías que explotan servicios de utilidad pública, tales como distribuidoras de gas, electricidad, teléfonos etc. Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

b) Uso asistencial. Es el destinado a la prestación de servicios complementarios a los regentados directamente por la Administración del Estado en materia de Sanidad, educación y beneficencia, y que son mantenidos, por tanto, por entidades semipúblicas o privadas, incluso con explotación de los mismos.

Se incluyen en este uso las guarderías, asilos de ancianos, centros de beneficencia, clínicas de urgencia, etc. Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

c) Uso público-comercial. Es el destinado a la agrupación de actividades comerciales en orden a su mejor utilización social o económica. Se incluyen en este uso los mercados, lonjas y mayoristas. Sólo se admite en edificio de uso exclusivo.

d) Uso de protección civil o militar. Es el destinado a la ubicación de los servicios de la defensa y protección civil a cargo de instituciones del Estado, locales o el Ejército. Este uso se recomienda en planta baja o en edificios de uso exclusivo exceptuando los casos asimilables al uso público administrativo definido en el párrafo A.

e) Uso cementerio. Es el destinado al enterramiento o incineración de restos humanos y la celebración de los cultos correspondientes. Este uso debe localizarse sobre suelo no urbanizable, aunque puede recogerse su situación sobre suelo urbano o urbanizable mediante la correspondiente calificación por el planeamiento en el caso de que exista en la actualidad.

Artículo 119. Uso de equipamiento comunitario.

1. Es el destinado a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas, según las demandas de bienestar actuales.

2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Escolar-Educativo. Es el destinado a las actividades docentes en sus diferentes niveles y modalidades, tanto de iniciativa privada como pública. Este uso sólo se admite en planta baja y primera o en edificio exclusivo, excepto las enseñanzas no regladas

(academias particulares) que admiten cualquier localización en el edificio. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Guarderías.
- II) Pre-escolar.
- III) Educación general básica (EGB).
- IV) Enseñanzas no regladas. (academias de idiomas, etc.).
- V) Universitario. Investigación.
- VI) Bachillerato Unificado Polivalente (BUP). Formación Profesional (FP).

b) Religioso: Es el destinado al culto y a residencia de las personas expresamente dedicadas al mismo, tales como congregaciones, órdenes, etc. Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo.

c) Espectáculos. Es el destinado a la exhibición teatral, cinematográfica, musical, circense, etc, ante el público. Este uso sólo se admite en edificio exclusivo, habiendo de cumplir, en caso de estar adosado, las mismas condiciones de insonorización y potencia instalada que las definidas posteriormente para industria adosada a la edificación.

d) Sanitario. Es el destinado a la prestación de servicios de ese tipo, tanto en régimen público como privado, con o sin alojamiento de enfermos. Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo, excepto los despachos profesionales que admiten cualquier localización en el edificio, recomendándose la planta baja y acceso independiente del de las viviendas.

e) Servicios. es el destinado a la prestación de servicios a las personas, tales como gimnasios, saunas, peluquerías, etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil de la misma, habiendo de ser destinado al residencial obligatoriamente el porcentaje restante. Se procurará que tengan accesos y escaleras independientes del uso residencial.

f) Deportivo. Es el destinado a la práctica del deporte en general, tanto a cargo de entidades privadas como públicas. Este uso sólo se admite en edificio o parcela de utilización exclusiva.

g) Campings. Es el destinado al alojamiento temporal, en régimen de acampada, de las personas y sus vehículos de transporte. En todos los casos estará sometido a la legislación en materia turística del organismo competente. Este uso se regula más ampliamente en el suelo no urbanizable y urbanizable.

3. Las condiciones de uso del equipamiento comunitario vienen desarrolladas en las Normas Reguladoras de los Sistemas.

Artículo 120. Cambios de uso del equipamiento comunitario.

1. En los planos de clasificación y calificación del territorio municipal aparece grafiada la calificación de equipamiento.

2. El suelo destinado a equipamiento educativo y sanitario no podrá destinarse a finalidad distinta de la de equipamiento.

3. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso educativo, podrá sufrir pequeñas reducciones en favor del uso educativo, siempre que así lo apruebe el Consejo Escolar del Centro y la Consejería de Educación.

4. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso cultural podrá sufrir reducciones y cambios de uso, siempre que se respeten las necesidades mínimas del uso cultural.

5. El suelo destinado a equipamiento religioso, podrá sufrir reducciones y cambios del uso, siempre que se demuestre su sobredimensionamiento, se respeten los valores histórico-artísticos y las necesidades mínimas del uso religioso.

6. El suelo destinado a espectáculos podrá cambiar de uso, cuando demuestre su no rentabilidad.

7. Los cambios de uso anteriormente citados no serán considerados modificación del PGOU ni del Programa de Actuación.

8. Los cambios de uso permitidos serán los de ordenanza particular de la manzana en que estén situados.

Artículo 121. Usos de espacios libres.

1. Es el destinado al esparcimiento al aire libre y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad, de dominio público o privado, mediante la implantación de arbolado y jardinería o simple pavimentación, como lugares de paseo y relación.

2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clase:

a) Zonas verdes. Grandes áreas libres con las plantaciones adecuadas, en cada caso. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Parque suburbano.
- II) Parque urbano.
- III) Parque deportivo.

b) Otros espacios libres. Áreas más pequeñas y relacionadas con el uso diario, con las plantaciones, pavimentación y mobiliario adecuado en cada caso. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Jardines.
- II) Áreas de Juego.
- III) Áreas peatonales.

3. Las condiciones particulares de los espacios libres vienen señaladas en las Normas Reguladoras de los Sistemas en su Sistema de Áreas Libres y en las Normas Técnicas de Urbanización.

Artículo 122. Uso de sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.

1. Es el destinado al movimiento de personas, mercancías y vehículos, así como a su estacionamiento y también a la dotación de otros servicios urbanísticos tales como el establecimiento de agua energía eléctrica, saneamiento, teléfonos, etc.

2. Como una división de usos pormenorizados, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Red viaria. Es el destinado a la comunicación, articulación y transporte de personas, animales, vehículos u mercancías, así como estacionamientos y los complementarios que posibilitan su buen funcionamiento. Pueden dividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Autopistas y autovías.
- II) Carreteras Principales.
- III) Caminos principales.
- IV) Carreteras secundarias.
- V) Caminos Secundarios.
- VI) Vías Pecuarias.
- VII) Vías primarias de circulación rodada.
- VIII) Vías secundarias.
- IX) Vías peatonales.
- X) Carriles de bicicleta.

b) Aparcamiento. Es el destinado al estacionamiento prolongado de vehículos automóviles. Este uso sólo se admite con carácter general en las plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar en planta sótano, toda la superficie de la parcela para aparcamientos. Cuando el planeamiento califique suelo para este uso específico podrán disponerse edificios que dediquen al mismo uso todas sus plantas. Las condiciones particulares de este uso se desarrollan en las Normas relativas al diseño de los aparcamientos y garajes en los edificios.

c) Estaciones de servicio. Es el destinado al servicio a los vehículos automóviles para el suministro de gasolina y otros accesorios. Las condiciones particulares se regulan en el suelo no urbanizable dentro de las instalaciones para el servicio del tráfico automovilista .

d) Red ferroviaria. Es el destinado a facilitar el movimiento de los vehículos sobre railes: Puedan subdividirse en los siguientes usos detallados:

I) Vías férreas.

II) Zonas de estacionamiento y entretenimiento.

III) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.

e) Otras infraestructuras. Es el destinado a dotar de los servicios urbanísticos a la población y a las actividades en general.

Puede subdividirse en los siguientes usos detallados.

1) Abastecimiento de agua.

2) Saneamiento.

3) Abastecimiento de energía eléctrica.

4) Servicios telefónico y telegráfico.

5) Alumbrado Público.

6) Vertido de Residuos Sólidos: Tanto basureros como vertederos de escombros. Deberán ubicarse obligatoriamente en el suelo no urbanizable.

7) Otros Servicios.

f) Grandes instalaciones e infraestructuras. Es el destinado a la implantación de instalaciones de servicio público, que por su tamaño o localización de los recursos que emplean, han de ubicarse en el suelo no urbanizable, donde son regulados a través de las medidas de protección.

3. Las condiciones particulares de estos usos aparecen tratadas en las Normas Reguladoras de sistemas, en las Normas Técnicas de Urbanización y en las Normas generales y Particulares del Suelo no Urbanizable.

Artículo 123. Uso rural.

1. Es el destinado a la explotación de los recursos naturales y a aquellos que, por su propia esencia o características, sólo pueden admitirse alejados del medio urbano o, incluso, localizados aisladamente.

2. Como una división de usos pormenorizados independientemente de otros usos no urbanos que haya que acoger, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Agrícola. Es el destinado a la explotación agraria en general, incluyendo la realización de actividades complementarias y edificaciones anexas para almacenamiento, garajes etc. Las condiciones particulares de edificación se regulan en la normativa del suelo no urbanizable.

b) Forestal.. Es el destinado a la explotación, o mantenimiento del cultivo de especies arbóreas, de matorral o monte bajo, con fines recreativos, medio-ambientales o, simplemente, económicos.

Este uso es uno de los regulados dentro del apartado correspondiente al suelo no urbanizable.

c) Pecuario. Es el destinado a la explotación de especies animales, en régimen extensivo o intensivo, en cualquiera de sus variedades. Las condiciones particulares de edificación vienen reguladas en la normativa del suelo no urbanizable.

d) Extractivo. Es el destinado a la extracción de las materias naturales existentes bajo la superficie terrestre, e incluso la retirada de materiales superficiales o subacuáticos tales como arenas, gravas y áridos en general. Las condiciones particulares se regulan en la normativa del suelo no urbanizable y en las Normas Generales de Protección.

e) Forestal recreativo. Es el ligado, en forma complementaria, al recreativo propio de las áreas forestales, como ventas, áreas de picnic, picaderos, clubs de campo, etc.

3. Las condiciones particulares de estos usos están desarrolladas en las Normas Generales de Protección y en las Normas Generales y Particulares del Suelo no Urbanizable.

CAPÍTULO III

REGULACIÓN ESPECIFICA DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 124. Disposiciones generales.

1. Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso residencial, a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda edificación para la obtención de las preceptivas Cédulas de Habitabilidad, expedidas por la Conserjería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía, y Licencia de 1.^a Ocupación, expedida por el Ayuntamiento.

Artículo 125. Definición y clases.

1. A efectos de pormenorización en el espacio y el establecimientos de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Alojamiento de propiedad vertical, cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

b) Alojamiento de propiedad horizontal, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda, agrupadas con acceso común, en condiciones tales que les sea de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

2. Dentro de ambas categorías se incluye la de los denominados «apartamentos» o también «estudios», etc., que constituyen una categoría de programa más restringido que las anteriores en cuanto al número y distribución de sus dependencias.

3. El programa mínimo que han de cumplir las edificaciones para obtener la calificación de vivienda, será la siguiente:

a) Un salón-comedor.

b) Un dormitorio doble.

c) Una cocina.

d) Una terraza-lavadero (accesible desde la cocina).

e) Un baño.

f) Un aseo (en caso de composición familiar de más de 6 miembros).

4. En el caso de los denominados «apartamentos» se admite la inclusión del uso de cocina en el salón comedor, y, por tanto la terraza-lavadero podrá ser accesible desde el salón-comedor.

5. Las condiciones mínimas de superficie, diseño y distribución de las diversas dependencias son las que figuran en las Normas Regulatoras de la Edificación en las Normas relativas al diseño.

Artículo 126. Condiciones higiénico-sanitarias.

1. Se designa como estancia (o habitación) a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando, por tanto, excluidos de este concepto los pasillos, distribuciones, armarios o despensas y baños o aseos.

a) Todo alojamiento habrá de ser exterior, de forma que al menos, su salón comedor y un dormitorio, en el caso de propiedad horizontal, o sólo el salón-comedor, en el caso de propiedad vertical, Habrán de abrir hueco a la red viaria o al espacio de la parcela en continuidad con la misma (en los casos de retranqueos, ordenación abierta o exenta). Todas las demás estancias, podrán iluminar y ventilar a través de patios de iluminación. Sólo se admiten los alojamientos interiores (aquellos cuyo salón comedor abre hueco a patio) en los casos en que el patio cumpla las dimensiones mínimas que se definen para ello en la Normativa relativa al diseño incluida en este PGOU.

- b) Condiciones de iluminación y ventilación de las dependencias:
- I) Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior. se exceptúa de esta norma el caso de los dormitorios en los alojamientos de propiedad vertical en que se admite la ventilación a través de galería. Las condiciones de diseño y distribución son las que figuran en Normas Reguladoras de la Edificación, relativas al diseño.
 - II) Para la ventilación de baños y aseos se autorizará el uso de chimeneas de ventilación, así como el de patinejos según, en ambos casos, las condiciones exigidas por la normativa citada en el apartado anterior.
 - III) La iluminación y ventilación de escaleras se permitirá cenitalmente en el caso de edificación de altura igual o menor de PB+3 plantas, habiendo de realizarse independientemente en cada planta en los caso restantes. Las condiciones de diseño de los huecos figuran igualmente en la normativa citada en los apartados anteriores.
- c) Condiciones de abastecimiento de agua. Serán las que se especifican en las Normas Técnicas de Urbanización del presente PGOU, tanto en lo relativo a exigencias de potabilidad, como dotaciones mínimas y almacenamiento.
- d) Condiciones de saneamiento. Serán igualmente las que se indican en las Normas Técnica de Urbanización de este PGOU, en cuanto a condiciones de vertido y depuración, en cuanto a las condiciones interiores a los alojamientos se exige que todos los aparatos sanitarios estén provistos de cierre hidráulico, ya sea por el sifón del que, obligatoriamente, ha de estar provisto el inodoro. Se exige también arqueta sifónica, situada fuera de los alojamientos ya sean de propiedad vertical u horizontal, previa a la ingerencia en la red general de vertido (se admite su localización en el porche, portal o zonas comunes de la edificación).
- e) Condiciones de abastecimiento de energía eléctrica. Serán las que se indican en la normativa técnica citada en cuanto a condiciones mínimas de potencia de instalación. En cuanto a las restantes condiciones higiénico-sanitarias de los alojamientos se estará a lo dispuesto en la Orden del Ministerio de la Gobernación de fecha 29 de febrero de 1944.

CAPÍTULO IV

REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO INDUSTRIAL

Artículo 127. Definición y clases.

1. Uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.
2. Las Normas reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas.
3. De acuerdo con tales criterios y atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes Categorías industriales:
 - a) Primera Categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.
 - b) Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.
 - c) Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial.
 - d) Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

Artículo 128. Primera categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.

1. Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 10 Kw, si es en planta alta, y 20 kw si es planta baja o sótano, que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 55 decibelios (dBA), ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son actividades «molestas e incómodas» para la vivienda, y por tanto no clasificables en esta Categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, por los humo, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que se radiquen tales establecimientos.

2. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clase:

a) Talleres artesanales. Es el destinado a la actividad industrial a pequeña escala, generalmente por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria. Estará situado en locales inferiores a 100 m²; el máximo de potencia instalada será de 10 kw (13,6 C.V.) en planta alta y 20 kw si es en planta baja, y el máximo nivel de ruido, en la pared exterior del local, de 35 dBA durante la jornada laboral (entre 8 y 22 horas). A partir de los máximos referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de su oficina técnica, o en su defecto, del organismo competente; todo ello sin perjuicio del cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (R.A.M.I.N. y P.).

b) Almacenes. Es el destinado al acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliaria en general. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases líquidos combustibles y materiales explosivos, así como todos aquellos que impliquen una actividad clasificable como «molesta, insalubre, nociva o peligrosa» según el R.A.M.I.N. y P. este uso se admite sólo en planta baja de la edificación, salvo en el caso de exposición y venta de mobiliario, que podrá ocupar cualquiera de las plantas, siempre que cuente con accesos y escaleras independientes del uso residencial.

c) Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc, se clasifican en esta Categoría industrial, aún cuando su volumen o por las molestias y peligro que supongan superan a los límites fijados para esta Categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2.ª Categoría.

d) Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se consideran incluidos en esta Categoría, así como los talleres de reparación de automóviles, de maquinaria en general y almacenes, siempre dentro de los niveles de molestia propios de esta 1.ª Categoría. Este uso sólo se admite en plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar en planta sótano, toda la superficie de la parcela para aparcamiento.

Artículo 129. Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

1. Se incluyen en esta Categoría a las industrias que, sin ser insalubres, nocivas ni peligrosas, puedan originar molestias a las viviendas continuas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

2. El nivel máximo de ruido admisible en esta Categoría, es de 70 decibelios. La potencia máxima permitida 60 kw.

3. A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son «insalubres» aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se origine desprendimiento o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contamine aquellas o este modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

4. Igualmente se entenderá que son «nocivas» aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y «peligrosos», los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expedan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

5. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Pequeña industria. Es el destinado a la actividad industrial a escala considerable, generalmente por medios mecánicos, ya sea en forma individualizada o con cadenas de montaje, y que no sean clasificadas como insalubres, nocivas, o peligrosas según la Reglamentación vigente. En este uso se incluyen, además, todas las actividades que sobrepasen los parámetros máximos definidos en los talleres artesanales. Sólo se admitirá en edificios de uso exclusivo. Para determinar sus condiciones se establecen dos subcategorías:

I) Industria adosada a otra edificación. En este caso, la potencia máxima admitida será de 60 Kw (81,6 CV) y el ruido exterior máximo medido sobre la parte medianera será de 35 dBA durante la jornada laboral. La vibración máxima admitida será de 15 pals medidos en el límite interior del recinto y habrá de ser absorbida por cimentación y estructura independiente de la del edificio.

II) Industria ubicada en edificio exento o adosada a otro del mismo uso (para lo que debe corresponder a una zona con esa utilización específica autorizada por este planeamiento). En este caso, la potencia máxima instalada será igualmente, de 60 kw (81,6 CV), y el ruido exterior máximo durante la jornada laboral diurna será de 55 dBA (8 a 22 h) y de 45 dHA durante la nocturna. La vibración máxima admitida sobre la vía pública será de 5 Pals.

b) Talleres Varios: Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc, que se han mencionado anteriormente, se consideran incluidas en esta categoría cuando superen los parámetros de la industria de 1.ª categoría y no de la 2.ª categoría. Sólo se admitirán en edificios de uso exclusivo y en plantas baja y sótano.

Artículo 130. Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

1. Pertenece a esta Categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial.

Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

2. El nivel máximo admisible de ruido en esta Categoría es de 100 decibelios (dBA).

3. No se establecen limitaciones de superficie por potencia.

4. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Mediana y gran industria, industria molesta o nociva en razón de sus vertidos. Es el uso que se considera incompatible con la zonificación residencial por las molestias que puede ocasionar a la vivienda debido a la intensidad de la actividad industrial que se desarrolla, pero que, sin embargo, puede coexistir con otros similares en lugar específicamente localizado para ello.

Está constituido por las industrias que sobrepasan los parámetros máximos definidos para el denominado «pequeña industria» y también por aquellos otros que están clasificados como actividades «nocivas», en razón de los vertidos o despojos que producen, por el R.A.M.I.N. y P. Estos usos sólo se admiten, como se expresa en su

propia denominación localizados en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento.

b) Ganadería. Es el destinado a la explotación en régimen de estabulación o ubicación en instalaciones concentradas, de la ganadería menor y mayor y de actividades similares. Igualmente que el anterior sólo se admite en polígono industrial en el que sea permitido este tipo de uso o en el suelo no urbanizable.

c) Almacenes al por mayor. Es el destinado al almacenamiento, en régimen mayorista, de mercancías para su distribución; debido al tráfico de camiones de gran tonelaje que genera, este uso sólo se admite en polígonos delimitados a tal efecto.

d) Chatarrería. Es el destinado al almacenamiento de productos de desecho, generalmente metálicos, para su utilización o redistribución. Se incluyen los cementerios de automóviles, plantas de desguace, etc.. Este uso sólo se admite ubicado en polígono industrial, o en suelo no urbanizable, en zonas donde debido a su bajo interés paisajístico y escaso potencial de visualización, pueda asegurarse que su localización no dañe gravemente al medio ambiente, como viene regulado en las Normas Generales de Protección.

Artículo 131. Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

1. Son aquellas que por sus extremas características de molestia o/y peligrosidad, o por cualquiera otra derivada de la aplicación del Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

2. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales. Son aquellas instalaciones o complejos industriales que aun incluidas en apartados precedentes con localización obligada en Polígonos, no pueden ser ubicadas en ellos por sus especiales dimensiones. Se regula específicamente este uso en el suelo no urbanizable.

b) Almacenamiento de materias peligrosas. Es el destinado al acopio de materiales clasificados por el R.A.M.I.N. y P. como peligrosos y que, por tanto, habrá de localizarse sobre suelo no urbanizable, donde se regula a través de las medidas de protección.

Artículo 132. Reglamento de las actividades.

1. Para la clasificación de las actividades según los conceptos de «molestas», «insalubres», «nocivas» o «peligrosas» se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, que será de aplicación simultánea con las normas contenidas en este capítulo, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia, propias del cambio tecnológico.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Normas y de la capacidad que para ello tiene legalmente conferida, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras del uso industrial que sin contradecir las determinaciones de estas Normas y en todo caso sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen las Categorías, las situaciones en que éstas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiental de las actividades.

Artículo 133. Regulación del uso.

1. La aplicación de las Categorías industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros.

2. El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50% de los valores máximos establecidos, siempre que las molestias producidas por la instalación, y especialmente los ruidos medidos en decibelios, no superen las cifras máximas indicadas.

00258648

3. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

4. El ruido se medirá en decibelios dBA y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 35 dBA. En todo caso, entre las 22 h y las 8 h el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBA al ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

Artículo 134. Modificación de la categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una Categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en esta Normativa, podrá considerar a esta actividad como de Categoría inmediata inferior.

2. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la Categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias a la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses) no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las Normas generales.

3. Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de Tercera Categoría pueda ser considerada como de segunda Categoría las siguientes:

a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.

c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.

d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior.

e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en más de 3 dBA.

f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m²), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m² de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.

g) Que desde las 21 h a las 8 h solo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.

h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existen materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plásticos o virutas de madera, cartón o plástico combustibles) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

4. Solo se autorizará el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas.

5. En ningún caso podrá reducirse en Primera Categoría una actividad de Categoría superior.

Artículo 135. Condiciones de funcionamiento. Vertido industrial.

A).1. A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establecen en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fijan en estas Normas.

2. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Categoría 4.^a

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

c) Ruidos. En los lugares de observación y medida especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava estándar, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en la tabla 2.

TABLA 1

Frecuencia	Bandas de octava estándar	Intensidad de sonido (en ciclos por segundo)	(en decibelios)
20-75	65		
75-100	55		
150-300	50		
360-600	45		
600-1.200	40		
1.200-2.400	40		
Superior a 2.400	35		

00258648

TABLA 2**LOCALIZACIÓN DE LA OPERACIÓN CORRECCIÓN DE O CARÁCTER DEL RUIDO DECIBELIOS**

1. Operación que se realiza + 5 durante el día.
2. Fuente de ruido que emite menos de: a) 20% por cualquier período de 1 h, y b) 5% por cualquier periodo de 1 h. + 5 (20%) +10 (5%)
3. Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc.) - 5
4. Ruido de carácter periódico. - 5
5. Parcela o solar industrial que se halle en zona industrial, alejado más de 100 metros de cualquier zona residencial o rústica, prevista por esta Normativa. + 10 (Si el ruido no es agudo y continuo y no se meta entre las diez de la noche y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la Tabla 2, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla 1).

b) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificado en estas Normas; para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración así como dispositivos antivibratorios. La vibración V se medirá en Pals según la fórmula DIN: $10 \log. 3.200 A2 N3$, en la que A es amplitud en cm. y N la frecuencia de hertzios. La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de Categoría 3.^a; 15 pals en las de Categoría 2.^a y 5 pals en las de categoría 1.^a

e) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldaduras u otros

f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringleman, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos. Por consiguiente, las actividades calificadas como «insalubres», en atención a la producción de humos, polvo, niebla, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire. En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora.

g) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación del aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

VERTIDOS INDUSTRIALES.

B).1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas

00258648

residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. En el caso de que se produzcan aguas residuales con grasa se decantarán previamente éstas colocando un separador de grasas antes de su vertido a la red.

CAPÍTULO V

REGULACIÓN USO HOTELERO

Artículo 136. Regulación específica del uso hotelero.

1. Definición:

Se entiende por edificación hotelera la destinada a este régimen en exclusividad, admitiendo actividades de reuniones, congresos y convenciones.

2. Ámbito:

Están sujetas a estas ordenanzas las edificaciones situadas en suelo zonificados a tal efecto en los planos de Clasificación-Calificación de este Plan General y las que por aplicación de ordenanzas particulares de las zonas residenciales admitan su ejecución y explotación.

3. Condiciones de Solar:

Se considera solar edificable el que cumple con las condiciones establecidas según la clasificación del suelo.

4. Condiciones de Uso:

El uso exclusivo es el hotelero.

5. Usos compatibles:

Se consideran como usos compatibles el de restauración, aparcamientos, áreas libres, usos de reuniones, congresos y convenciones.

Así mismo, se considera compatible el uso de local de diversión (discoteca-pub) con las limitaciones que imponen la normativa del régimen hotelero en virtud de su clasificación.

6. Usos incompatibles:

Se consideran incompatible el resto de los usos.

7. Condiciones de Edificación:

Edificación aislada.

Las separaciones a linderos públicos en las actuaciones aisladas sobre parcela la definirá el planeamiento de desarrollo.

La ocupación de la edificación en parcela, en actuaciones zonificadas expresamente en este PGOU o procedentes de planeamientos de desarrollo será:

En actuaciones en zonas de casco sujetas a las ordenanzas será de aplicación lo determinado por las mismas, para la zona.

8. Altura de la edificación:

En actuaciones zonificadas expresamente en este Plan General, la altura máxima permitida será de 7,00 metros o 2 plantas (planta baja + 1 plantas).

En actuaciones en zonas residenciales sujetas a las ordenanzas serán de aplicación la determinado por las mismas para la zona.

9. Aparcamientos interiores a parcelas:

Se garantizará una dotación de aparcamientos interiores a la parcela, cubierto o descubierto que cumplimenten las condiciones del uso hotelero especificadas en el Decreto 110/1986, de 18 de junio (BOJA número 69, de 15.7.86), de la Dirección General de Turismo de la Junta de Andalucía.

00258648

TÍTULO CUARTO

NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

CAPÍTULO I.

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Parte primera: Sistemas Locales y Sistemas Generales

Artículo 137. Definiciones.

1. Los Sistemas Generales son el conjunto de elementos integrantes de la estructura general y orgánica del territorio, cuyo ámbito de utilización se ejerce a escala municipal o superior y, en particular, se refieren a comunicaciones, y equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras básicas del territorio.

2. Los Sistemas Locales son el conjunto de elementos, cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro), y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura y al denominado «equipo público» constituido por parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos, según se define en las Normas Reguladoras de los Usos del presente PGOU.

Artículo 138. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los sistemas generales y particulares son de titularidad y gestión pública.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso y servicio que determina el presente Plan General.

3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales, que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General, pudiendo ser expropiados u ocupados directamente por el Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Parte segunda: Sistemas locales

Artículo 139. Elementos de los sistemas locales.

1. Los Sistemas Locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público o social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

Artículo 140. Obtención de suelo para los sistemas locales.

1.. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por el propio Plan.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

a) Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de ocupación.

b) Si el sistema de actuación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación de los proyectos de compensación o reparcelación, o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando la innecesariedad de tales proyectos.

c) Si la gestión se realizara mediante la reparcelación a la aprobación del proyecto de reparcelación.

3. Los terrenos destinados a sistemas locales incluidos en una unidad de ejecución son de cesión obligatoria y gratuita.

4. Los terrenos destinados a sistemas locales no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán:

a) Mediante transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por su titular conforme a la legislación urbanística. Acuerdo que habrá de ser inscrito en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento y que producirá la afectación del terreno al uso previsto en el planeamiento.

b) En defecto del anterior procedimiento, por expropiación u ocupación directa.

Parte tercera: Sistemas Generales

Artículo 141. Definición, delimitación e identificación.

1. Constituyen los sistemas generales en la ciudad los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establece el Plan General, conforme al modelo de desarrollo que adopta para el municipio de Benahavís.

2. Los sistemas generales definidos por el Plan General se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el plano de su competencia.

3. En la estructura general del territorio, el Plan General especifica los sistemas generales a que se refiere el artículo 25 del RP, identificando cada uno de sus elementos y calificación en el plano de su competencia mediante una trama específica y un código que distinguen los usos a que se vincula cada elemento según estas Normas.

Artículo 142. Clasificación de los sistemas.

1. Los Sistemas se clasifican en los siguientes grupos:

a) Sistema Viario:

1) Sistema General Viario (SGV).

2) Sistema Local Viario (SLV).

b) Sistema de Equipamiento Comunitario:

1) Sistema General de Equipamiento (SGE).

2) Sistema Local de Equipamiento (SLE).

c) Sistema de Áreas Libres:

1) Sistema General de Áreas Libres (SGAL).

2) Sistema Local de Áreas Libres (SLAL).

d) Sistema de Infraestructuras Urbanísticas:

1) Sistema General de Infraestructuras (SGI).

2) Sistema Local de Infraestructuras (SLI).

Artículo 143. Regulación de los sistemas generales.

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los Sistemas Generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen, en su caso, en las fichas o condiciones particulares que estas Normas establecen. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

2. En la ficha correspondiente se determinan aquellos elementos de los Sistemas Generales cuya ordenación, regulación y ejecución, el Plan General prevé que se someta a su desarrollo posterior a través de la formulación de un Plan Especial. Los objetivos y determinaciones que el Plan General señala para el desarrollo posterior de estos elementos, se contienen en las fichas que se incorporan a las presentes Normas con tal fin. Esta determinación no supone limitación alguna en la facultad municipal de sujetar a Plan Especial la ejecución de cualquier otro elemento de los siguientes generales.

3. Entre tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el número precedente, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto

unitario coherente con las determinaciones contenidas en la referente ficha , se sujetará a las normas que se refiere el número 1 de este artículo y en especial a las condiciones de suelo, especificaciones de edificabilidad y demás condiciones vinculantes que aparezcan en la propia ficha, particularmente a las que hagan referencia a otros elementos de los sistemas generales que estén vinculados a un uso distinto al dominante recogido por aquella para el elemento que desarrolle.

4. Del mismo modo, y respecto a determinados elementos de los sistemas generales, el Plan General contiene unas recomendaciones par su ejecución, que serán tendidas en cuenta por el Plan Parcial o Especial que contenga la ordenación de dichos elementos.

5. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores de suelo urbanizable programado o no programado delimitados por el Plan General requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio, en todo caso, de las determinaciones que al respecto puedan contenerse en los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y de la posibilidad de su obtención en cualquier momento por ocupación directa o expropiación.

6. Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas del suelo urbano que el Plan General remite a planeamiento especial de reforma interior requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación del correspondiente Plan Especial, sin perjuicio de la facultad municipal prevista en el apartado precedente.

Artículo 144. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determina el presente plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento, con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.

2. Los terrenos de sistemas generales fijados por el Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Ayuntamiento o entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Artículo 145. Procedimiento de obtención de los sistemas generales.

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privado. La cesión de estos suelo será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación o bien por ocupación directa.

2. Las previsiones del Plan General respecto, a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente especificadas en el Plano de régimen del Suelo y Gestión y en el Programa de Actuación.

3. Estas previsiones no limita la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales.

4. La tramitación al Ayuntamiento de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

a) Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea este el procedimiento seguido para su obtención, o por ocupación directa.

b) Gratuitamente por subrogación real, a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos.

Artículo 146. Criterios de valoración.

1. A efectos de las actuaciones expropiatorias que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, adscrito este para su valoración a la clase de suelo

que corresponda en atención y por analogía de sus circunstancias materiales, los criterios de valoración se determinarán en función de los aprovechamientos correspondientes.

Parte Cuarta: Sistemas Generales adscritos en su obtención al Suelo Urbano

Artículo 147. Obtención por expropiación forzosa.

1. se aplicara la expropiación forzosa, en suelo urbano, para la obtención de sistemas generales.

Dicha expropiación se llevará a cabo antes de la siguiente revisión del programa de actuación del Plan General por el procedimiento establecido en la LEF.

2. El aprovechamiento urbanístico que se tendrá en cuenta para determinación del justiprecio será el resultado de referir a su superficie el 75% del aprovechamiento de referencia para determinar el susceptible de apropiación en suelo urbano, según estas Normas.

Artículo 148. Ocupación de terrenos de sistemas generales.

1. Procederá la ocupación directa para la obtención de sistemas generales cuando no se hayan obtenido por expropiación conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística.

2. La ocupación directa irá precedida de la determinación por parte del Ayuntamiento, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar.

3. Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a ser indemnizados en los términos establecidos en el artículo 112 de la LEF, por el periodo de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento de redistribución correspondiente.

Parte Quinta: Sistemas Generales adscritos en su obtención al Suelo Urbanizable

Artículo 149. Adscripción de terrenos y adjudicación de exceso de aprovechamientos.

1. Los sectores de suelo urbanizable programado a los que el Plan General fija un aprovechamiento superior al tipo del cuatrienio que corresponda a su programación, tendrá adscritos para su obtención, por ocupación directa o expropiación, las superficies de suelo destinado a sistemas generales que para cada sector se establezcan con cargo al exceso de aprovechamiento.

2. Los Planes Parciales deberán especificar en estos supuestos la cuantía del exceso, a efectos de adjudicar dicho exceso tras las oportunas operaciones de reparcelación o compensación, a los propietarios de suelo destinados al sistemas generales que no sean objeto de expropiación, o a la administración actuante, en otro caso. Estas adjudicaciones se distribuirán entre las distintas unidades de ejecución en que necesariamente se divide el sector en proporción al exceso de aprovechamientos que corresponda a cada uno de ellos. En todo caso, las unidades de ejecución proporcionarán con cargos a su exceso de aprovechamiento, la totalidad de los terrenos destinados a sistemas generales interiores al sector.

3. El Ayuntamiento, al aprobar definitivamente los distintos Planes Parciales, adscribirá a cada unidad de ejecución los terrenos destinados a sistemas generales exteriores al sector para compensar su exceso de aprovechamiento.

Artículo 150. Derecho y obligaciones de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme al Plan General estén adscritos al suelo urbanizable programado, carezcan de aprovechamiento, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en unidades de ejecución que tengan exceso de aprovechamiento real al susceptible de apropiación.

2. A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento cero se les compensará en el oportuno procedimiento de reparcelación o compensación, con la superficie correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar el noventa (90%) del aprovechamiento tipo correspondiente a ese cuatrienio.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en la unidad o unidades de ejecución en que hayan de hacer efectivos sus derechos a partir del momento de la ocupación de los terrenos de su propiedad por el Ayuntamiento, quedando sujetos en todo caso a la obligación que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

Artículo 151. Ocupación de terrenos de sistemas generales.

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan General sin necesidad e acudir a la expropiación forzosa, una vez que se hay iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en la unidad de ejecución en el que, por tener exceso de aprovechamiento con relación al de todo el suelo urbanizable programado del correspondiente cuatrienio, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.

2. El procedimiento de ocupación de los terrenos será el establecido en los artículos 59 y 60 de la LRRV.

3. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales en los que se hayan producido la ocupación quedarán integrados de oficio en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio correspondiente a la unidad de ejecución en que han de ejercitar sus derechos, cualquiera que sea el estado en que aquel se encuentra.

4. En tanto se produzca la ocupación de los terrenos de sistemas generales, el Ayuntamiento actuará como titular fiduciario de los mismos, tanto en los procedimientos compensatorios o reparcelatorio correspondiente, como en las cesiones correspondientes a aquel exceso, contribuyendo en lo necesario, a costa de la adjudicación que a tales propietarios corresponde, a los costes de urbanización de la unidad de ejecución.

Esta contribución a los costes de urbanización podrá ser igualmente asumida por la Junta de Compensación o por un único propietario de la correspondiente unidad de ejecución, conforme al artículo 177.1 del RGU, tanto en el caso de que se haya producido la ocupación de suelo destinado a sistemas generales como en el supuesto de que esté pendiente.

Artículo 152. Obtención de la expropiación forzosa de sistemas adscritos al suelo urbanizable programado.

1. Si el Ayuntamiento expropiase terrenos destinados al sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado, el justiprecio se fijará con arreglo a su valor urbanístico. Este valor se determinara en función del cincuenta por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

2. En estos casos, el Ayuntamiento se subrogará en los derechos y obligaciones del expropiado señalados en el apartado anterior.

Artículo 153. Sistemas generales a cargo de suelo urbanizable no programado.

1. Para los terrenos de sistemas vinculados a la gestión del suelo urbanizable no programado será de aplicación las mismas determinaciones que para los adscritos al suelo urbanizable:

a) Los propietarios de terrenos tendrán derecho a su compensación en los sectores de suelo urbanizable de acuerdo con el aprovechamiento resultante del Programa de Actuación Urbanística, desconectada la parte del mismo que resulte de cesión obligatoria al Ayuntamiento, teniendo iguales derechos y obligaciones que los propietarios del resto de los terrenos clasificados como urbanizable no programado.

b) Los terrenos de sistemas generales podrán ser objeto de expropiación o de imposición de servidumbre con anterioridad a elaboración del Programa de Actuación Urbanística correspondiente y tendrá derecho el órgano expropiante a la adjudicación del aprovechamiento correspondiente a través del correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

CAPÍTULO II SISTEMA VIARIO

Artículo 154. Definiciones y tipos.

1. Es el destinado al uso viario según se define en las Normas Regulatorias de los Usos de esta Normativa Urbanística.
2. Está constituido por el Sistema General viario y completado por el Sistema Local correspondiente.

Artículo 155. Sistema General Viario (SGV). Definición y conceptos.

1. Constituido por los elementos del sistema viario que se grafían en el plano de Ordenación de la Estructura General y Orgánica del Territorio.
2. Los tipos y vías establecidos en este PGOU en atención a la función y servicios que prestan son los siguientes:
 - a) Carreteras principales: Son fundamentalmente las Carreteras del Estado y de la Junta de Andalucía que estructuran el sistema viario a nivel regional.
 - b) Carreteras secundarias: Son el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del término entre sí y a nivel comarcal.
 - c) Caminos principales: Son los que posibilitan las actividades productivas del término municipal.
 - d) Caminos secundarios: Son los que dan acceso a grupos reducidos de viviendas o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Son también caminos secundarios el resto de caminos públicos, aunque no aparezcan grafiados en los planos por su escasa significación.
 - e) Vías pecuarias: Sistema que recoge la antigua red de caminos ganaderos que posibilita la transhumancia a través de suelo público.

Artículo 156. Desarrollo y programación del SGV.

1. Se redactarán Planes Especiales para la ejecución de todos los elementos de nueva ordenación, pertenecientes a dicho Sistema sin perjuicio de los que se formulen independientemente de los mismos.

Artículo 157. Condiciones de uso del SGV.

1. En general sólo se permite el uso de red viaria que incluye los complementarios al mismo, tales como estaciones de servicio, instalaciones de mantenimiento, almacenes de maquinaria y estaciones de autobuses, así como aparcamiento al aire libre. En cualquier caso estos usos se establecerán de acuerdo con la normativa propia del Organismo que ostente su dominio y en los de nueva creación de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento que los desarrolle.
2. En aquellos elementos bajo dominio del Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, terciario (artículo 117-IV) y socio culturales, dentro de las áreas peatonales. Estarán sujetos a Licencia.

Artículo 158. Urbanización del SGV.

1. La ejecución material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se realicen con arreglo al Planeamiento que los desarrolla.
2. Los organismos actuantes cumplimentarán las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

Artículo 159. Condiciones de edificación.

1. Las condiciones a que habrán de ajustarse las instalaciones provisionales serán las definidas por el Órgano Municipal competente, debiendo en todo caso respetarse las condiciones de uso definidas en el PGOU; sin perjuicio de las oportunas autorizaciones que sean exigibles según la Legislación vigente.

2. Las instalaciones que se permite con carácter permanente se ajustarán, en el suelo urbano, a los siguientes parámetros:

a) Estación de servicio:

Tipo de edificación: Exenta.

Ocupación máxima: 20%

Altura máxima: 1 planta.

Separación a linderos: 5,00 metros.

b) Estación de autobuses:

Tipo de edificación: Alineada a vial en parcela exenta.

Ocupación máxima: 100%

Altura máxima: 2 plantas.

c) Almacenes de maquinaria y mantenimiento:

Tipo de edificación: Alineada a vial.

Ocupación máxima: 80%

Altura máxima: 2 plantas.

Retranqueo obligatorio:

Se retranquearán obligatoriamente de la vía principal 5,00 metros.

3. El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación, para poder adaptarse a las condiciones singulares de cada caso, suponiendo modificación del PGOU.

Artículo 160. Zonas de protección del SGV.

1. Se definen a continuación, para todos los elementos, existentes o de nueva ordenación, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a cada uno de ellos. Dichas condiciones se refieren en particular al suelo no urbanizable, ya que en suelo urbanizable serán fijadas por los respectivos Planes Parciales que desarrollen este PGOU, y en suelo urbano, por la Normativa correspondiente del mismo.

2. A ambos lados de los elementos viarios se establece una faja de terreno de anchura variable, que constituye su zona de protección y comprende, además de la zona de ocupación y dominio público, la zona de servidumbre y la zona de afección, en las cuales no podrá efectuarse construcción, obras u ocupación alguna sin autorización del Organismo Titular o administrador de la vía.

3. Se define una distancia de edificación media desde el borde de la calzada, que limita con carácter general la proximidad de las edificaciones a las citadas vías.

4. Con respecto a las carreteras a las que es de aplicación la legislación correspondiente, en el croquis adjunto se especifican las amplitudes de las zonas aludidas y la correspondientes distancias de edificación.

5. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre (artículo 81.2 del Reglamento General de Carreteras) por lo que a carreteras se refiere y a menos de 5 m del eje de los caminos.

6. Por los que se refiere al resto de caminos que no puedan considerarse como carreteras según lo anterior, serán de aplicación las limitaciones de uso y defensa particulares que están establecidas y les sean de aplicación y en su defecto, la zona de protección será de 10 m medidos desde el eje del camino, para los caminos principales y de 8 m para los caminos secundarios.

7. En las vías Pecuarias, la zona de protección coincide con el dominio público definido en el correspondiente Proyecto de Clasificación. La amplitud de la zona será pues del ancho legal expresado en el proyecto, salvo las enajenaciones de terrenos sobrantes que se hubiesen efectuado.

00258648

Este ancho legal será el siguiente:

Cañadas Reales 75,22 m.

Cordeles 37,61 m.

Veredas 20,89 m.

Coladas Variable (según el Proyecto).

8. Los elementos anexos a estas vías pecuarias tales como descansaderos, abrevaderos y majadas estarán igualmente protegidos en la extensión superficial que señale el citado Proyecto de Clasificación.

9. Para las vías de comunicación que constituyan propuesta de planeamiento, la zona de protección está constituida por la expresamente señalada en los planos y en ellas se prohíbe todo uso que no tenga carácter agrícola incluyéndose en la prohibición cualquier tipo de edificación. Una vez construida la vía propuesta de que se trate, será de aplicación lo dispuesto en los números anteriores de este Artículo, en la forma que corresponda.

Artículo 161. Sistema Local Viario (SLV). Definición.

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema viario no incluidos como parte del Sistema General; comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas por calzadas, aceras y paseos peatonales.

2. En los planos de Ordenación: Red Viaria, se grafían tanto los elementos existentes como los de nueva ordenación tanto en suelo urbano como, en su caso, en el suelo urbanizable. En este segundo caso las vías señaladas con las secciones mínimas de calzada que se han acotado, constituirán el soporte de la ordenación que podrá ser completada por los Planes Parciales.

Artículo 162. Titularidad y dominio público.

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser titularidad y dominio público ejercido por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas colaboradoras de Conservación correspondientes.

2. Los espacios restantes susceptibles de esta utilización, situados en parcelas que el planeamiento califica como edificables por ser sobrantes de edificación, podrán ser de titularidad y dominio privado sin forman parte de la propiedad horizontal de los inmuebles a que dan servicio. Si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

Artículo 163. Desarrollo y programación del SLV.

1. En suelo urbano, los Planes Especiales y Estudios de Detalle completarán la ordenación de este PGOU. En suelo urbanizable, serán los Planes Parciales los que completen y precisen la ordenación de la red viaria con el ámbito de su sector.

2. Su programación, ligada a la ejecución de Unidades de Actuación o Actuaciones aisladas en el suelo urbano y a la redacción de Planes Parciales y ejecución de los mismos en suelo urbanizable, se determina en los apartados correspondientes de esta Normativa Urbanística.

Artículo 164. Condiciones de uso del SLV.

1. El uso exclusivo será el de red viaria. En las áreas peatonales podrán autorizarse los recreativos, socio-cultural y comercial IV, previa Licencia Municipal.

Artículo 165. Urbanización del SLV.

1. La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se hará de acuerdo con los Proyectos de Urbanización que se redacten en el suelo urbano para la ejecución de los Polígonos de Actuación, en el suelo urbanizable en ejecución de los Planes Parciales.

00258648

2. En todo caso se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU.

Artículo 166. Condiciones de edificación del SLV.

1. Se prohíbe la edificación con carácter permanente. las instalaciones provisionales se ajustarán a lo definido en cada caso concreto por los servicios técnicos municipales.

CAPÍTULO III

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 167. Definición y tipos.

1. Constituido por el conjunto de elementos destinados al servicio público para la realización de actividades formativas, asistenciales, culturales, recreativas y, en general todas las que posibilitan el desarrollo de la personalidad humana, en forma colectiva, en el medio urbano. Está integrado por el Sistema General de Equipamiento Comunitario que se complementa, a su vez por el Sistema Local correspondiente.

Artículo 168. Sistema General De Equipamiento (SGE). Definición.

1. Constituido por todos los elementos que se grafían en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio y de Estructura Urbana del núcleo, de Benahavís.

Artículo 169. Titularidad, dominio y organismo actuante del SGE.

1. La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderá al organismo o entidad privada que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transmisiones de propiedad que, legalmente, se efectúen.

2. Las de los elementos de nueva ordenación será, siempre, pública.

Artículo 170. Planeamiento y programación del SGE.

1. Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y la modificación en su caso de los ya existentes, se redactarán en desarrollo de este PGOU, sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente del mismo, Planes Especiales por el Organismo que ostente la titularidad.

Artículo 171. Urbanización del SGE.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución corresponda, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Obras de Urbanización de este PGOU. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 172. Condiciones de edificación del SGE.

1. Para los elementos del S.G. de equipamiento comunitario existentes en suelo urbano, se respetarán sus condiciones particulares de edificación. Los de nueva ordenación se adaptarán a la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma. Tendrán en cuenta los límites máximos de altura y edificación de las ordenanzas particulares que les correspondan.

Los Planes Especiales podrán establecer condiciones especiales.

2. Para los elementos de nueva ordenación regirán, igualmente, las normativas específicas y se adaptarán a las siguientes condiciones de edificación:

a) Educativo, sanitario y comercial: Tipo de Edificación Exenta.

Ocupación máxima: 40% Edificabilidad: 1 m²t/m²s.

Separación a linderos: 5,00 metros.

b) Deportivo:

Tipo de edificación: Exenta.

Ocupación máxima: 10% Edificabilidad: 0,12 m²/m²s.

Altura máxima: 2 plantas.

Separación a linderos: 3,00 metros.

c) Lúdico-recreativo.

Tipo de edificación: Alineada.

Ocupación máxima: 50%.

Edificabilidad: 1 m²/m²s.

Altura máxima: 3 plantas.

d) Cementerio: Ocupación máxima: 40%.

Edificabilidad: 0,5 m²/m².

Altura máxima: 10,00 metros.

3. El Ayuntamiento podrá aprobar modificaciones a las condiciones de edificación, para poder adaptarse a las condiciones singulares de cada caso, suponiendo modificación de este PGOU.

4. En suelo no urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

Artículo 173. Zonas de protección del SGE.

1. Solamente se determina protección, sobre suelo no urbanizable, como prohibición de la edificación en los terrenos colindantes a los cementerios.

2. Dicha prohibición afecta a los terrenos situados a distancia menos de 500 m. del perímetro exterior de dicha instalación (artículo 50 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria). Se exceptúan de la prohibición las edificaciones directamente ligadas al uso agrícola, tales como almacenes, graneros, o de uso similar.

Artículo 174. Sistema Local de Equipamiento Comunitario (SLE). Definición.

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los Planos de Ordenación de la Estructura Urbana del núcleo, de este PGOU, que se completarán con los de los Planes Parciales que las desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por este PGOU lo son a fin de ser incluidos en Polígonos de Actuación o Actuaciones Aisladas que posibiliten su obtención.

También se grafía en algunos casos la forma y localización, obligatoria o con carácter indicativo, según se especifique, de los correspondientes al suelo urbanizable y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

Artículo 175. Titularidad, dominio y organismo actuante del SLE.

1. La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderán al organismo o entidad privada, que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transferencias de propiedad que, legalmente, se efectúen.

2. En todos los elementos de nueva ordenación en que no se señale lo contrario ésta será siempre pública, sin perjuicio de las concesiones que se otorguen.

Artículo 176. Planeamiento y programación del SLE.

1. Ningún elemento del Sistema Local de equipamiento estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, algunos de ellos provienen de su determinación por Planes Parciales en suelo urbanizable.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante su ejecución por unidades de Actuación o Actuaciones Aisladas, y en suelo urbanizable, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 177. Condiciones de uso del SLE.

1. En cuanto a los elementos ya existentes regirá en particular para cada uno de ellos, la normativa específica de la instalación que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.

2. Para los elementos de nueva ordenación regirán igualmente, tales normativas específicas además de las restricciones que sobre las mismas establezcan los Planes Especiales o Parciales que los determinan.

Artículo 178. Urbanización del SLE.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Parciales a cuya ejecución correspondan, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de urbanización de este P.G.O.U. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 179. Condiciones de edificación del SLE.

1. Para las instalaciones existentes o de nueva creación en suelo urbano regirán los parámetros de la zona en que se enclaven, siéndoles de aplicación la Ordenanza correspondiente de aquélla, pudiéndose aumentar, si fuera preciso, la ocupación de la parcela e incluso la altura, si se trata de parcela exenta, en una planta.

2. Aquellas que provengan de su determinación por Planes Especiales en suelo urbano, o Parciales en suelo urbanizable, se regirán según las condiciones que se fijen en los mismos.

3. El Ayuntamiento podrá cambiar las condiciones de edificación, para poder adaptarse a las condiciones singulares de cada caso, suponiendo modificación de este PGOU.

CAPÍTULO IV

SISTEMA DE ÁREAS LIBRES

Artículo 180. Definición y tipos.

1. Destinado al uso de espacios libres en general que incluye parques forestales, parques urbanos, jardines y áreas peatonales.

2. Está constituido por el sistema General de Áreas Libres (SGAL) que se complementa por el Sistema Local correspondiente (SLAL).

Artículo 181. Sistema General de Áreas Libres (SGAL). Definición.

1. Constituido por todos los elementos de este Sistema que se grafían en el plano de Estructura General y Orgánica del territorio y en los de Estructura Urbana del núcleo, de este PGOU.

Artículo 182. Planeamiento y programación del SGAL.

1. Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación y la modificación, en su caso, de los ya existentes, se redactarán en desarrollo de este PGOU, sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente de la misma, los Planes Especiales correspondientes.

Artículo 183. Condiciones de uso del SGAL.

1. Los usos específicos, que se admiten en cada uno de los elementos, son aquellos propios de su definición y los complementarios que pueden realizarse simultáneamente sobre ellos.

00258648

2. En el caso de Parque, el uso dominante es el de conservación de especies arbóreas, y como complementarios el recreativo, sanitario, deportivo, cultural y de aparcamientos.

Dentro de los mismos, los organismos encargados podrán delimitar zonas no accesibles al público o al tráfico rodado, destinadas a la conservación del medio ambiente natural. Este uso incluye los de Parque forestal, urbano y zoológico.

3. En el caso de jardines, el uso dominante es la plantación de especies vegetales, y se admiten, igualmente, los complementarios como el recreativo, cultural y aparcamiento.

4. En todas ellas sólo se admitirán, además de éstos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate. En los Planes Especiales que se redacten para los elementos de nueva ordenación se determinará, de forma precisa, la normativa específica por la que se regirá cada uno de ellos, con arreglo, en todo caso, a la que se expresa en este apartado.

Artículo 184. Urbanización del SGAL.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución correspondan, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 185. Condiciones de edificación del SGAL.

1. En los Parques y jardines, la ocupación permitida para áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma será de 0,2 m²/m²s medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

2. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización.

3. El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación para poder adaptarse a los casos singulares que aparezcan, suponiendo modificación de este PGOU.

Artículo 186. Espacios de protección especial en el SGAL.

1. Dentro del Sistema General de Áreas Libres se individualizan dos espacios que por sus singulares características medio-ambientales, merecen una especial protección. Estos espacios se identifican con las denominaciones de «Angosturas del Guadalmina» y «Cerro de Montemayor» y se les incluye en la categoría de Parajes Sobresalientes, que el Plan Especial de Protección del Medio Físico reserva para espacios de similares características. La delimitación de ambos espacios se recoge en el Anexo «Descripción de límites de los espacios clasificados como suelo no urbanizable protegido y de los de protección especial en sistemas generales».

2. En estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las obras de desmonte, aterrazamiento y rellenos.
- c) Las construcciones e instalaciones agrarias anejas a la explotación excepto las infraestructuras mínimas de servicio.
- d) Las actuaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.
- e) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
- f) La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- g) Las actividades turística-recreativa excepto las que más adelante se señalan.

h) Las viviendas aisladas, excepto las ligadas a la explotación en las condiciones que se establecen a continuación.

i) Las constituciones y edificios públicos singulares.

j) Las actuaciones de carácter infraestructural excepto la localización del viario de carácter general previo Estudio de Impacto Ambiental que asegure la minimización de los impactos paisajísticos.

k) En general cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores paisajísticos que se pretenden proteger.

l) Las instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas de acuerdo a lo dispuesto en el art. 32.

b) Las construcciones no permanentes de restauración siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos.

c) Los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes.

d) Las obras de protección hidrológica y en general todas aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos.

e) Las viviendas aisladas ligadas a la explotación agraria, siempre que no se den las siguientes circunstancias:

I) La explotación a la que esta vinculada se sitúe a menos de 2 kms. de un núcleo de población.

II) La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos.

III) El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

Artículo 187. Sistema Local de Espacios Libres (SLAL).

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la Estructura Urbana de este PGOU que se completarán con los de los Planes Parciales que la desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por este PGOU lo son a fin de ser incluidos en unidades de Actuación o Actuaciones Aisladas que posibiliten su obtención.

4. También se grafía en algunos casos la forma y localización obligatoria o con carácter indicativo según se especifique, de los correspondientes al suelo urbanizable y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

5. Aparecen grafiadas también áreas libres de propiedad y uso privado con la intención de salvaguardar del cambio de uso ciertos jardines y patios de importante conservación.

Artículo 188. Titularidad y dominio del SLAL.

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público ejercido por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas colaboradoras de Conservación correspondientes.

2. Se admite la titularidad privada en los espacios grafiados como áreas libres de uso privado en los planos de clasificación y calificación de suelo.

Artículo 189. Planeamiento y programación del SLAL.

1. Ningún elemento del Sistema Local de áreas libres estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, algunos de ellos provienen de su determinación por Planes Parciales en suelo urbanizable.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante su ejecución por unidades de Actuación o Actuaciones Aisladas, y en suelo urbanizable, en los casos en que se determine para su ejecución y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 190. Condiciones de uso del SLAL.

1. Los usos que se admiten son aquellos propios de su definición y los complementarios, pueden realizarse sobre aquellos.

2. El uso dominante será, en el caso de zonas ajardinadas, la plantación de especies vegetales, admitiéndose como usos complementarios los recreativos, culturales y de aparcamiento, siempre que ello no suponga la tala indiscriminada de la vegetación existente.

3. En el caso de áreas de juego para niños, el uso dominante, y exclusivo, será el que indica su propia definición.

4. Solo se admitirán, además de éstos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate.

Artículo 191. Condiciones de edificación del SLAL.

1. En las zonas ajardinadas, la ocupación permitida para las áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,2 m²/m²s, medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

2. Se tendrá en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización.

CAPÍTULO V

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

Artículo 192. Definición y tipos.

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados al servicio de la población y las actividades en general, tanto a escala municipal (núcleos urbanos o edificaciones aisladas) como superior, y que son las relativas a:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Eliminación de residuos sólidos.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica.
- e) Servicio telefónico y telegráfico.
- f) Alumbrado público.

2. Este sistema está constituido por el Sistema General de Infraestructuras Urbanísticas y complementado por el Local correspondiente.

Artículo 193. Sistema General De Infraestructuras Urbanísticas (SGI). Definición.

1. Está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafían los más importantes en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio, y en los de Estructura Urbana del núcleo, de este PGOU y se refieren en particular a:

a) Abastecimiento de agua: Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.

b) Saneamiento: Colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.

c) Eliminación de residuos sólidos:

Vertedero de basuras y centros de tratamiento.

- d) Abastecimiento de energía eléctrica:
Centros de proyección, redes de distribución y transporte de Alta Tensión (más de 5 kV) y centros de transformación.
- e) Servicio telefónico y telegráfico:
Centrales de servicio y redes principales de distribución.
- f) Alumbrado público:
Asociado a las vías interurbanas y urbanas, que constituyen Sistema General Viario, así como a los restantes Sistemas Generales.

Artículo 194. Titularidad, dominio y organismo actuante del SGI.

1. La titularidad y dominio corresponderá al organismo o entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público.

Artículo 195. Planeamiento y programación del SGI.

1. Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y de las modificaciones de los existentes, en su caso, se determina la redacción de los Planes Especiales necesarios.

Artículo 196. Condiciones de uso del SGI.

1. Regirá para cada uno de los elementos que componen este Sistema General, la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 197. Urbanización y edificación del SGI.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Parciales a cuya ejecución correspondan, con arreglo, en todo caso, a las condiciones fijadas en las Normas Técnicas de Urbanización. En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de Licencias Municipales.

Artículo 198. Zonas de protección del SGI.

1. Se definen a continuación, para algunos de los elementos del sistema, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a los mismos. Dichas condiciones se refieren en particular al suelo no urbanizable, ya que en suelo urbano y urbanizable serán fijadas por las respectivas normativas de este PGOU o de los Planes Parciales o Especiales que la desarrollen.

a) Captaciones de agua potable:

- I) Será de aplicación la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986 y demás legislación conexas vigentes, además del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 24/4/1961, de 30 de noviembre), y la Instrucción para su aplicación (O.M. de 15 de marzo de 1963) y otras disposiciones vigentes.
- II) Sin perjuicio de las servidumbres que en cada caso correspondan o que pueda imponer el Organismo competente, las actuaciones de cualquier circunstancia no podrán afectar al curso, cantidad o calidad de las aguas captadas salvo autorización expresa en contrario por la Administración.
- III) Se prohibirán los vertidos de aguas residuales y los vertederos de basura que puedan afectar a las captaciones de agua potable de los núcleos urbanos.
- IV) La situación particular de cada sistema de captación implicará la adopción de las medidas de protección pertinentes por parte del Organismo administrador.

b) Conducciones de agua potable.

- I) Como norma general, serán de aplicación la Ley de Aguas y Reglamento anteriormente citados, además del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

- II) El Organismo administrador de la conducción establecerá las servidumbres y limitaciones precisas, pero en lo que a edificación se refiere, ésta no se situará a distancia inferior a 5 m al eje del sistema (no obstante esta prescripción podrá ser recurrible ante el Organismo administrador, en atención a circunstancias especiales, el cual actuará en consecuencia) y en cualquier caso los residuos líquidos o sólidos de usos próximos serán vertidos de manera que no produzcan riesgos de contaminación.
- III) No podrán efectuarse operaciones de ningún tipo en las conducciones a que se refiere este párrafo sin autorización de la administración competente.
- IV) Por lo que se refiere a depósitos de almacenamiento y regulación del agua potable a poblaciones, así como a otras instalaciones de la misma entidad (estaciones depuradoras, etc.) las medidas de protección estarán en función de la accesibilidad y de los riesgos, resultando en cualquier caso las mismas especificaciones y limitaciones referidas a las conducciones. La distancia de 5 m se entenderá referida al perímetro de la infraestructura considerada.
- c) Instalaciones de saneamiento.
- I) Las normas de protección para este Sistema se entenderán en general en sentido contrario, es decir serán protección de otras instalaciones, edificaciones, etc., previamente existentes o previsibles. De todas formas serán de aplicación las leyes y normas sobre Aguas y Vertidos.
- II) Los elementos comprendidos en este Sistema serán colectores de ámbito general y sus instalaciones terminales: depuradoras, emisario, etc., además de los vertederos municipales de residuos sólidos (denominados expresamente SGE).
- III) En particular, las distancias de edificación a elementos existentes o previstos será superior a 5 m y los vertederos de basuras o fangos residuales estarán a más de 2 km de núcleos urbanos y a más de 500 m de carreteras.
- d) Producción y/o distribución de energía eléctrica: Alta Tensión.
- I) Será de aplicación la Ley 10/1966, de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas, y el Reglamento de líneas eléctricas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre), y demás disposiciones complementarias vigentes.
- II) En particular, la distancia mínima de edificación a punto en tensión, en las condiciones más desfavorables será la resultante de aplicar la fórmula $3,3 + V/100$ si hay accesibilidad a personas y $3,3 + V/150$ si no la hay con mínimos de 5 m y 4 m, respectivamente, siendo V la tensión en kilovoltios. Las distancias citadas se mantendrán en la proyección vertical del punto en tensión al elemento edificado.
- e) Instalaciones de Combustibles.
- I) Con carácter general, será de aplicación el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y su Instrucción complementaria cuyas normas de protección se entienden en sentido contrario, es decir de protección de otros usos con respecto de ellas.
- II) Además serán de aplicación el Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1973, de 26 de octubre), Reglamento de Redes y acometidas de combustibles gaseosos (O.M. de 18 de noviembre de 1974) e Instrucciones complementarias.
- III) Serán también de aplicación todas las disposiciones referentes a la producción, almacenamiento, distribución, etc. de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos.
- IV) En cualquier caso la ejecución de una edificación próxima a una instalación de este tipo deberá prevenir el riesgo de incendio.
- V) En particular, la distancia de edificación a oleoductos y similares será de 10,00 m al eje del sistema como mínimo.

Artículo 199. Sistema Local de Infraestructuras Urbanísticas (SLI). Definición.

1. Constituido por todos los elementos de este Sistema que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el Sistema General. Los más importantes se grafían en los planos de Infraestructura del núcleo urbano de este PGOU, o serán definidos en los correspondientes de los Planes Especiales o Parciales que lo desarrollen, y se refieren al servicio de las edificaciones y actividades urbanas en general, en materia de:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Abastecimiento de energía eléctrica en Alta o Baja Tensión.
- d) Alumbrado público.
- e) Abastecimiento de combustibles gaseosos.
- f) Redes del servicio telefónico.

2. Los elementos de nueva ordenación se determinan, en suelo urbano, directamente por esta Norma Subsidiaria a través de su inclusión en Polígonos o Unidades de Actuación o Actuaciones Aisladas o bien serán propuestos por los Planes Parciales en suelo urbanizable.

Artículo 200. Titularidad y dominio del SLI.

1. La titularidad y dominio corresponden al organismo ó entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público (los casos a, b y d del artículo anterior).

2. Los particulares podrán ejercer la conservación y mantenimiento de algunos de estos servicios, para lo que habrán de constituirse las reglamentarias Entidades de Conservación.

Artículo 201. Planeamiento y programación del SLI.

1. Las figuras de planeamiento que desarrollan este PGOU serán los Planes Parciales de Ordenación y Planes Especiales.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante su ejecución en Unidades de actuación o Actuaciones Aisladas; y en suelo urbanizable en los casos en que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 202. Condiciones de uso del SLI.

1. Regirá para cada uno de los elementos la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine la propia del Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 203. Condiciones de urbanización y edificación del SLI.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por este PGOU o por los Planes Parciales o Especiales que la desarrollen, con arreglo, en todo caso, a las Normas Técnicas de Urbanización de este planeamiento y a las condiciones que para la edificación tiene la zona donde se enclaven. En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

TÍTULO QUINTO

NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES

Artículo 204. Ámbito de aplicación.

1. Las presentes Normas Técnicas para la ejecución de obras de urbanización serán de obligado cumplimiento en todas las obras que se ejecuten como desarrollo de las

00258648

previsiones y determinaciones contenidas en este PGOU. Es decir, serán tenidas en cuenta en la urbanización del suelo clasificado como urbanizable así como en aquellas actuaciones urbanísticas en suelo urbano que precisen la ejecución de un Proyecto de Urbanización. También serán tenidas en cuenta en aquellos proyectos de obras ordinarias en suelo urbano ligados o no a actuaciones urbanísticas previstas en las Normas Subsidiarias.

Artículo 205. Vinculación.

1. Las presentes Normas Técnicas vinculan tanto a personas y entidades particulares como al Ayuntamiento u otros organismos públicos que puedan actuar en el Municipio.

Artículo 206. Contenido.

1. Estas Normas están referidas al diseño y ejecución de las obras de carácter viario y a las redes de servicios (distribución de agua potable, evacuación de aguas residuales y drenaje, distribución y energía eléctrica, alumbrado público y otros servicios análogos) y definen unas condiciones mínimas en cuanto a calidad y garantía de servicio, sin perjuicio del cumplimiento de las Ordenanzas o Pliegos municipales que sean de aplicación.

2. No serán de aplicación estas Normas Técnicas Generales a aquellas actuaciones urbanísticas para las que expresamente el PGOU asignen unas condiciones de urbanización de inferior categoría.

3. En estos casos será el Ayuntamiento quien determine las condiciones de urbanización que deban ser exigidas, (según el proceso de gestión que corresponda), que en todo caso no deberán ser menos rigurosas que las Normas Técnicas Mínimas fijadas en este PGOU.

CAPÍTULO II

RED VIARIA

Artículo 207. Vías públicas urbanas de tráfico rodado-peatonal.

1. Se define como vía de uso local a aquella que presta servicio a un número escaso de alojamientos y actividades comerciales menores.

2. Se establecerá para cualquier clase de vía abierta al tráfico rodado una calzada mínima de 6 m y un ancho de acerado mínimo de 1,00 m. En todo caso, se estará a las determinaciones que sobre las alineaciones establezcan este PGOU (ver plano correspondiente).

Artículo 208. Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales.

1. Se establece un ancho mínimo de 3 m tanto en tramos en pendiente como en escalinatas.

Artículo 209. Aparcamientos.

1. En cuanto a dotaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento. En particular se preverá una plaza por cada alojamiento o por cada 100 m² de edificación.

2. Las dimensiones mínimas de las celdillas de aparcamiento serán tales que pueda inscribirse en ellas un rectángulo de 2,20 x 4,50 metros.

3. En las calles en las que se prevean reservas de aparcamientos, el ancho mínimo libre de calzada será de 3,80 m.

Artículo 210. Pavimentación.

1. Para calles de tráfico rodado, se adoptará en la calzada un pavimento cuya calidad mínima será la siguiente:

a) Firme rígido: 20 cm de base granular y 15 cm de hormigón tipo H-150 (se recomienda no obstante adoptar espesores mínimos de 25 cm y 20 cm, respectivamente).

- b) Firme flexible: 20 cm de base granular y 15 cm de macadam asfáltico.
2. En las reservas de aparcamiento no se admitirán pavimentos asfálticos. Las calles peatonales se pavimentarán en 3 m como mínimo de su anchura.
3. El Ayuntamiento podrá requerir no obstante la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siempre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en estas Normas.

CAPÍTULO III

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Artículo 211. Dotaciones.

1. En cualquier clase de actuación urbanística, se justificará la disposición de los caudales de agua potable demandados, acreditándose la autorización o concesión correspondiente.
2. Se establece una dotación mínima de 250 litros por habitante y día.
3. En zonas o polígonos industriales la dotación mínima a considerar será de 1 litro/segundo por hectárea bruta.
4. Cuando las aguas de que se dispongan no procedan de la red municipal o su utilización como potable no esté garantizada, se justificará documentalmente su potabilidad mediante la realización de un análisis físico-químico y bacteriológico. Si no reúnen las condiciones mínimas de potabilidad o no son sanitariamente permisibles, no podrán utilizarse esas aguas sin su adecuada corrección o depuración. La cloración será en todo caso previa a la distribución.

Artículo 212. Almacenamiento.

1. Los núcleos y las actuaciones urbanísticas exteriores de primera residencia o industriales dispondrán en conjunto o por separado de los depósitos necesarios para que la capacidad de almacenamiento sea como mínimo igual a la demanda prevista para un día.
2. Para actuaciones urbanísticas exteriores de segunda residencia, se tendrá en cuenta el Decreto 3787/1970, de 19 de diciembre, sobre Requisitos mínimos de infraestructura para los Alojamientos Turísticos, donde se establece en concreto que si el suministro procede de red general, la capacidad de almacenamiento será de una a tres veces la demanda diaria en función de la garantía de esa red. Si el suministro no procede de red general la capacidad mínima será de cinco veces la demanda diaria (para la determinación de estas capacidades se considerará como mínimo una dotación de 250 l/hab/día).

Artículo 213. Distribución.

1. El diámetro mínimo de las tuberías será de 60 mm. La presión de servicio estará comprendida entre 10 y 60 metros de columna de agua (de 1 a 6 atmósferas).
2. Se preverá una acometida como máximo para dos parcelas.
3. Siempre que sea posible, la red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde; en otro caso se adoptará la protección adecuada.
4. Se colocarán bocas de riego suficientes, así como los hidrantes contra incendios que sean necesarios según la normativa vigente.
5. El dimensionamiento de las redes tendrá en cuenta la afección de áreas conexas cuyas redes deban ser integradas en un conjunto urbano con las primeras.

CAPÍTULO IV

SANEAMIENTO

Artículo 214. Redes de alcantarillado.

1. Las actuaciones urbanísticas y en general las obras de urbanización, deberán prever o comprender las instalaciones necesarias para la evacuación de las aguas

residuales y pluviales, efectuándose el dimensionamiento de los colectores en base a los consumos previstos de agua potable y a la pluviometría de la zona; a estos efectos se establece un diámetro mínimo de 20 cm en sistemas unitarios). Se recomienda un mínimo general de 30 cm. El dimensionado tendrá en cuenta la necesidad de evacuar caudales acumulados por áreas conexas.

2. Se establece para los colectores una pendiente mínima del dos por mil. Para la circulación del agua se establece que la velocidad deberá estar comprendida entre 0,6 y 3 m/seg, pudiendo alcanzarse los 5 m/seg para conducciones de fibrocemento especial para saneamiento.

3. Se dispondrán pozos de registro en los cambios de alienación (horizontal y vertical), en los cambios de sección, en los encuentros de colectores (excepto acometidas domiciliarias) y a distancias no superiores a 50 m.

4. Cuando estén próximas las conducciones de agua potable y de saneamiento, éstas serán más profundas que aquéllas, disponiéndose la separación o protección que en todo caso sean necesarias.

5. Los absorbedores con ingerencia a red unitaria estarán dotados de sifón.

6. Se preverá una cometida domiciliaria como máximo para dos parcelas.

Artículo 215. Vertido y depuración.

1. Si el vertido se efectúa a instalaciones existentes, será precisa la autorización de la entidad administradora, la cual determinará la posibilidad de ingerir el caudal previsto.

2. Si el vertido es directo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y demás legislación vigente sobre la materia, disponiéndose las medidas de depuración que en cada caso procedan.

3. En el caso de sistemas unitarios podrán aliviarse las aguas pluviales siempre que se obtenga una dilución de aguas residuales de 1 a 5.

4. Las actuaciones urbanísticas que no puedan efectuar el vertido en redes urbanas existentes se atenderán a lo siguiente:

a) Resto de casos: será obligatoria la depuración mediante oxidación total.

5. Se prohíben los pozos negros.

6. Con respecto a las fosas sépticas individuales o colectivas, podrán utilizarse en los casos señalados siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos.

7. Será de aplicación en todo caso la Ley sobre Requisitos de Infraestructura de los Alojamientos Turísticos. Energía eléctrica y alumbrado público.

Artículo 216. Energía eléctrica y alumbrado público.

1. La dotación de mínimo de energía será de 3,3 Kw/alojamiento.

2. Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público no serán inferiores a los siguientes valores:

Clases de vías (núcleos) Iluminación

- Acceso exterior y penetración 20 lux.

- Viario de distribución 15 lux.

- Viario local 10 lux.

3. En urbanizaciones exteriores o no conexas con los núcleos, el nivel de iluminación, para cada clase de vía, podrá disminuirse en 5 lux según los límites anteriores no pudiendo adoptarse en viario de tráfico rodado valores de iluminación inferior a 10 lux.

En todos los casos el nivel de iluminación del viario peatonal será igual o superior a 5 lux.

4. En ningún caso el alumbrado público estará constituido por lámparas de incandescencia.

5. En urbanizaciones aisladas con parcela mínima superior a 2000 m², no será preciso alcanzar los niveles y calidades de iluminación anteriores. No obstante se exigirá como

mínimo un punto de luz a pie de parcela, pudiendo proceder su energía de la instalación de B.T. de la parcela.

Artículo 217. Redes y centros de transformación.

1. Las líneas de Alta y Baja Tensión así como las de alumbrado público serán subterráneas.

2. Las casetas de centros de transformación que se construyan exentas o en alzados, se atenderán a la normativa de edificación y conjugarán su estética con la del conjunto o entorno en que se hallen inmersas.

CAPÍTULO V

BASURAS

Artículo 218. Basuras.

1. El planeamiento de detalle de urbanizaciones exteriores a núcleos donde se halle implantado un servicio de recogida de basuras, preverá el modo de recogida y eliminación de las basuras originadas.

2. Se prohíbe el vertido incontrolado.

CAPÍTULO VI

OTRAS REDES

Artículo 219. Otras redes.

1. Cuando procedan otras instalaciones, tales como teléfono, etc., en el planeamiento de detalle se especificarán las condiciones concretas que han de cumplirse en cada caso.

CAPÍTULO VII

NORMAS TÉCNICAS MÍNIMAS

Artículo 220. Condiciones.

1. Las condiciones mínimas de urbanización a exigir a aquellas actuaciones para las que así lo determinen este PGOU son las establecidas en los artículos siguientes.

Artículo 221. Red viaria.

1. Los viales permitirán el acceso al tráfico rodado a todas las parcelas. La anchura de los mismos, medida entre límites de parcela o cerramientos no será inferior a 6 m. Los citados viales estarán adecuadamente explanados, drenados y afirmados.

Artículo 222. Suministro de agua.

1. El agua destinada a consumo humano será potable o sanitariamente permisible, debiendo disponerse de una cantidad no inferior a 500 litros por alojamiento y día, independientemente de otras aguas que puedan utilizarse para otros usos. La fuente de suministro, caso de no ser alguna conducción municipal deberá estar legalizada ante la Administración competente.

Artículo 223. Aguas residuales.

1. Serán eliminados los pozos negros existentes, disponiéndose una red de colectores a los que se verterán las aguas residuales y realizándose el vertido final a fosa séptica colectiva para la cual se garantizará su mantenimiento y limpieza periódica. En todo caso deberá garantizarse que la fosa séptica no es causa de riesgo de contaminación de acuíferos.

00258648

Artículo 224. Suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

1. Este suministro se efectuará de acuerdo con las especificaciones técnicas vigentes. Todas las conducciones eléctricas serán subterráneas. Como alumbrado público se dispondrá al menos un punto de luz a pie de cada parcela, pudiendo en este caso estar conectado a la instalación de Baja Tensión de la parcela.

Artículo 225. Basuras.

1. Se prohíbe el vertido directo de basuras. Habrá pues que disponer un contenedor en lugar adecuado para depositar en él las que se produzcan, para que puedan ser recogidas posteriormente.

TÍTULO SEXTO

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 226. Tipos de edificación.

1. Las edificaciones, en función de la disposición morfológica de las mismas con respecto a la red viaria o espacios libres de uso público, se dividen en dos grandes grupos:

a) Edificaciones alineadas: Son aquellas que están obligadas a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el Planeamiento respecto al límite de separación entre el espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.

b) Edificaciones no alineadas: Son aquellas que han de disponer su línea de fachada a una distancia mínima del límite espacio libre público-espacio privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas y pudiendo, en cualquier caso, superar la distancia antes citada.

2. En función de la situación de la edificación en la parcela con respecto a los linderos de las edificaciones colindantes se dividen en dos grandes grupos:

a) Edificaciones adosadas a medianeras: Son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada.

b) Edificaciones exentas: Son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, una distancia denominada «separación a linderos».

Artículo 227. Tipos de obras de edificación.

1. Las obras de edificación que se pueden ejecutar se refieren a uno o varios de los siguientes tipos.

a) Obras de conservación. Son aquellas que están justificadas para el mantenimiento del edificio en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, pero conservando la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.

b) Obras de restitución. Son aquellas que tienen por objeto la reposición de alguna parte o elemento característico del edificio que había desaparecido o sido sustituido por otro no adecuado.

c) Obras de consolidación. Son las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de los elementos dañados y con peligro de ruina, para asegurar la estabilidad del edificio.

d) Obras de restauración. Son aquellas que están justificadas para recuperar las condiciones originales de un edificio, con reparación o reposición de elementos e instalaciones de modo que quede asegurada su estabilidad y buen funcionamiento.

00258648

e) Obras de rehabilitación. Son aquellas destinadas al acondicionamiento de un edificio para mejorar o cambiar el uso, por lo que puede implicar obras de distinto tipo.

f) Obras nuevas. Son aquellas de nueva construcción que además de las de nueva planta sobre solares, pueden referirse a las que se ejecutan sobre edificios existentes para su reconstrucción, sustitución o ampliación total o parcial

g) Obras de demolición. Son aquellas que pretenden el derribo o desaparición del edificio total o parcialmente y que, en su caso, puede ser reconstruido.

h) Obras exteriores. Son aquellas que se refieren a las fachadas o espacios de fuera de los edificios, sin modificar su estructura resistente.

i) Obras interiores. Son aquellas que se refieren a los espacios o elementos interiores de los edificios, sin modificar la fachada.

Artículo 228. Edificaciones fuera de ordenación.

1. Se consideran fuera de Ordenación los edificios o parte de los mismos que no satisfacen las determinaciones del presente PGOU y en particular esta Normativa Urbanística con la única excepción de aquellos cuyo incumplimiento se refiere exclusivamente a altura o edificabilidad.

2. En ellos no se permitirán obras de consolidación, reforma ni ampliación, autorizándose exclusivamente aquellas que la higiene o el decoro aconsejen.

Artículo 229. Edificaciones fuera de ordenanzas.

1. Se consideran Fuera de Ordenanza aquellos edificios que incumplan lo preceptuado en este PGOU exclusivamente en lo referente a altura o edificabilidad.

2. En éstos se permiten obras de reforma y consolidación de lo que exigen, prohibiéndose aquellas que aumenten el techo edificado o las que para consolidar la edificación se vean en la necesidad de sustituir elementos estructurales.

CAPÍTULO II

NORMAS DE PARCELA Y EDIFICACIÓN

Artículo 230. Condiciones relativas a la parcela y a la edificabilidad.

1. Definiciones:

a) Polígono o Unidad de Actuación. Son las unidades de referencia en el Suelo Urbano para la ejecución del Planeamiento.

b) Sector. Es la unidad de referencia en el Suelo Urbanizable para la redacción del Planeamiento posterior a este PGOU.

c) Polígono. Es, además, la unidad de referencia en el Suelo Urbanizable para la ejecución del Planeamiento.

d) Manzana. Es una posible unidad de referencia, formada por parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos con redes viarias o áreas libres. Manzana cerrada es aquella que se encuentra consolidada en todo su perímetro por edificaciones adosadas a sus linderos laterales, dejando en cada parcela un patio trasero. Manzana cerrada densa es la formada por edificaciones adosadas tanto a sus linderos laterales como traseros reduciéndose los patios traseros a menos patios de luces. Manzana abierta es la que posee un espacio interior a la manzana de uso público, comunicado con la red viaria exterior en tramos no consolidados de su perímetro, en condiciones tales que da al espacio interior un carácter abierto. En las manzanas semiabiertas el espacio interior público está parcialmente comunicado con el exterior y no tiene el carácter de abierto.

e) Parcela. Es el terreno deslindado como unidad catastral y caracterizado por su superficie.

f) Condiciones de la Parcela. Las condiciones que debe de cumplir una parcela para poder ser edificable son de aplicación para obras de nueva edificación y se detallan en las Normas Particulares para el Suelo Urbano y el Urbanizable.

g) Relación entre edificación y parcela. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

h) Segregación. La segregación de fincas en que existiera edificabilidad deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, con anotación registral de que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre o viario.

i) Segregación y Agregación de Parcelas. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por las Normas Particulares.

j) Linderos. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

k) Superficie de la parcela. Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

l) Parcela mínima. Es la superficie mínima de parcela que deben cumplir las parcelaciones que desarrollen este PGOU.

m) Parcela máxima. Es la superficie máxima de parcela que deben cumplir las segregaciones y agregaciones y parcelaciones que desarrolle este PGOU.

n) Solar. Es la parcela que puede ser edificable al cumplir las siguientes condiciones:

I) Condiciones de Planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el presente PGOU o instrumentos posteriores señalen y determinadas las alineaciones y rasantes.

II) Condiciones de Urbanización: La parcela estará emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

III) Condiciones de Gestión: La parcela cumplirá todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el presente PGOU o las figuras de planeamiento que los desarrollen.

IV) Condiciones Dimensionales: La parcela deberá satisfacer las condiciones de linderos y de superficie de parcela que se señalan en las Normas Particulares de este PGOU o los instrumentos que la desarrollen.

ñ) Edificabilidad. Es el máximo techo edificable por unidad de superficie. Se expresa en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo). Se llama edificabilidad bruta, a la que se ha de aplicar a Sectores o Polígonos. Se llama edificabilidad neta a la que se aplica a las parcelas edificables netas. Edificabilidad máxima bruta o neta es el valor máximo permitido por la normativa particular.

o) Superficie construible. Es el producto de la edificabilidad por la superficie del Sector, Unidad de Actuación o parcela.

Se expresa en m^2t (metros cuadrados de techo).

p) Superficie construida. Es la suma de las superficies cubiertas en todas las plantas sobre rasantes, computándose en un 50% la superficie de los cuerpos volados abiertos. En todo caso habrá de ser inferior o igual a la superficie construible. Se expresa en m^2t .

q) Ocupación. Es la expresión porcentual del cociente entre la superficie del polígono resultante de la proyección de la edificación sobre plano horizontal y la superficie de la parcela. No es concepto aplicable a sectores o polígonos.

Ocupación Máxima es el valor máximo permitido por la normativa particular. Ocupación de planta es el cociente entre las superficies de la proyección horizontal de dicha planta y a la de la parcela.

r) Ancho de fachada. Es la distancia medida en línea recta de la alineación de fachada de la parcela en cuestión.

s) Anchura media de parcela. Es la media aritmética de las distintas anchuras que tenga la parcela, considerando estas anchuras como paralelas a la alineación de fachada.

t) Fondo de parcela. Fondo de parcela es la media aritmética de las distintas profundidades que tenga la parcela, considerando estas profundidades como perpendiculares a la alineación de fachada. En parcelas en esquina, el fondo de parcela será la medición mayor respecto a una de las calles y la anchura la dimensión menos.

u) Densidad. Es el cociente entre el número de alojamientos y al superficie en Has. de una actuación. La densidad máxima global es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea de la actuación. Densidad máxima neta es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea neta de la actuación (descontando viales y cesiones).

v) Rasante. Se define la rasante como la cota de la acera. Para la determinación de la altura de la edificación se tomará como rasante el punto medio de la fachada, en el caso de que la diferencia de cota entre los puntos extremos sea menor de 1 m.

En el caso de que sea mayor, se harán escalonamientos de forma que dicha diferencia no supere 1 m. Cuando la edificación se separe de la alineación de la calle, la rasante de las diversas fachadas del edificio será la intersección de cada una de aquellas con el terreno en su estado final. En este caso, la altura de la edificación se medirá desde cada una de las rasantes de las diversas fachadas.

CAPÍTULO III

NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 231. Condiciones relativas al diseño de los edificios.

1. Todas las edificaciones cumplirán los requisitos exigidos por esta Normativa de carácter general y las Normas particulares que la desarrollan para cada suelo y zona en concreto (Ordenanzas de uso y Edificación).

a) Fondo máximo edificable. Es la máxima distancia posible entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior. El concepto sólo aplicable a las edificaciones alineadas.

Quedan exentas de cumplir esta disposición algunas construcciones auxiliares, como trasteros, lavaderos, etc., en planta baja, según se dispone en las ordenanzas particulares de suelo urbano.

b) Altura máxima edificable. Es la distancia máxima entre la rasante definida en el artículo anterior y la cara superior del último forjado. Se excluyen de esta medición los tejados, casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, pretilas, chimeneas, shunts y cualquier otra construcción destinada a instalaciones afines al uso permitido en la edificación, con una altura máxima de 3,50 metros sobre la máxima admitida. Se prohíbe expresamente cualquier uso distinto de los servicios citados. La altura máxima podrá venir dada en metros lineales o en número de plantas permitidas.

c) Altura libre de planta. Es la distancia entre el enrase superior de la solería y la superficie inferior acabada del techo.

d) Cimentación a vía pública. La cimentación lindante con vía pública, habrá de asentarse a mas de 1 m de profundidad, y no podrá sobresalir de la vertical de la alineación prevista.

e) Planta Sótano. Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la rasante definida anteriormente, no computando en la medición de la superficie

construida. En cualquier caso el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 1,50 m medidos desde ésta a la cara superior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como planta baja. su altura libre mínima se fija en 2,30 m. Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

f) Planta baja. Es la situada a nivel de la rasante o ligeramente por encima o debajo de ésta, hasta + 0,60 m de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota respectivamente, que correspondan a la parcela. Se permiten entreplantas en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

I) Uso residencial del local donde se sitúe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.

II) Separación superior a 2,00 m de la fachada de la edificación.

III) Ocupación máxima del 25% de la planta del local en que se ubiquen.

g) Plantas altas. Son las situadas por encima de la planta baja.

h) Retranqueos de fachada. Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada.

i) Vuelos. Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación que sobrepasa la alineación de fachada. Se permiten exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones alineadas, vuelos abiertos en todo su perímetro con las condiciones que se marcan en la Normativa Particular. No se permiten los vuelos cerrados, aunque excepcionalmente se permiten los acristalados (miradores o cierres). La ménsula máxima permitida del vuelo será en cualquier caso de 0,60 m retranqueo del bordillo de la acera en las edificaciones alineadas al vial. Con un canto inferior a 0,15 m. Tendrán menos del 50% de la longitud total de la fachada.

j) Elementos salientes de edificación. Se denominan así a aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ellas que, no siendo habitables no ocupables, sobresalen de los puntos de fachada de la misma. En función de su uso se dividen en diferentes tipos que se regulan a continuación:

I) De protección. (aleros, cornisas, marquesinas, toldos, etc.).

Podrán disponerse a altura superior a 3,00 m. de la rasante de la superficie adyacente al parámetro de fachada.

II) De Instalaciones. (bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc.). Podrán situarse en fachada estos elementos con la condición de no sobrepasar el plano de parámetro en más de 15 cm.

III) De composición y ornato. (molduras, impuestas, zócalos, etc.). Podrán disponerse estos elementos compositivos sobresalientes del plano de fachada con un máximo de 15 cm.

En plantas bajas de edificios alineados al vial el máximo será de 10 cm en aceras mayores de 1,00 m y 5 cm en las de dimensión inferior.

IV) Anuncios. Los anuncios y rótulos comerciales se podrán situar en el límite material del plano de fachada correspondiente al comercio o local que se une, sujeto a las condiciones Estéticas o de composición y, en ningún caso por encima del remate del edificio. Las fachadas, están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento determina a fines públicos.

k) Vallas de obra. En cualquier tipo de obra que dé a vía pública, se colocará una valla de 2 m de altura, con las condiciones de posición y regularidad que fijen los servicios técnicos municipales, entendiéndose que la ocupación de vía pública concedida es siempre con carácter provisional en tanto dura la obra. Si la obra fuera interrumpida o transcurriese más de un mes sin dar comienzo a la misma, serán retiradas las vallas que ocupen la vía pública, manteniéndose las restantes.

l) Patios y conductos de ventilación. A los efectos de determinar las condiciones de estos elementos y teniendo en cuenta que la altura del patio se medirá desde el nivel del

piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, se establecen las siguientes categorías:

- I) Patio de manzana. Es aquel rodeado por edificaciones pertenecientes a distintas propiedades catastrales e incluso a diferentes comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas. Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 30 m de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono formado por parámetros que lo delimiten de 15 m.
- II) Patio de parcela. Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad. Sus dimensiones mínimas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan con un mínimo absoluto de 6,00 m, o al ancho de la calle por la que tiene el acceso principal del edificio. La dimensión mínima del lado del polígono formado por los parámetros que lo rodean será de 1/2 del diámetro antes citado con mínimo absoluto de 3,00 m. En el caso particular de las parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual de HxH siendo H la altura mayor de las edificaciones.
- III) Patio de luces. Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior, no satisface las condiciones dimensionales de aquel, aunque sí las que a continuación se expresan: el diámetro del círculo inscrito será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 3 m.
- IV) Patio de ventilación. Es aquel cuyas dimensiones son tales que cumplen las siguientes condiciones: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que los circunden. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2,00 m.
- V) Patio tradicional. Es aquel que partiendo desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en los 3/4 partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en planta baja a través de zaguán. Quedará separado de la línea de fachada una distancia superior a 4 m y cumplirá las dimensiones mínimas del patio de parcela, contando la altura de edificación desde la solera de planta baja.
- VI) Patinillo. Es aquel cuyas dimensiones son tales que el diámetro del círculo inscrito y el lado mínimo del polígono que lo circunda son superiores a 1/5 de la altura de la mayor de las edificaciones colindantes con un mínimo absoluto de 1,20 m.
- VII) Patios abiertos a fachadas. Donde las ordenanzas particulares lo permitan, cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachadas, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o cuarto de estar. No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m y siempre que en los planos laterales no abran huecos.
- VIII) Conductos o chimeneas de ventilación forzada (shunts). Son aquellos conductos mediante los cuales se realiza la ventilación de espacios que no disponen de otra alternativa o bien precisan aireación suplementaria que no puede conseguirse con la simple apertura de huecos a patios o espacios exteriores. Se admiten chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que los conductos sean totalmente verticales, la sección mínima del colector de 400 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm² y

ambos debidamente protegidos térmicamente. La chimenea se coronará por un aspirador estático. Están regulados por la Orden del Ministerio de Gobernación de 22 de febrero de 1968 para Shunts y ventilación de escaleras y las Normas de diseño de Viviendas de Protección Oficial.

IX) Construcciones en los patios. No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en la Normativa Particular.

El Planeamiento que desarrolle en el PGOU podrá señalar en su ordenación, la localización de edificaciones destinadas a usos de equipamientos o de dotación de los edificios en el interior de los patios de manzana. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 3 m.

X) Cubrición de patios. Será posible la cubrición de patios con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral o central que permita una superficie mínima de ventilación superior a un 20% de la del patio.

CAPÍTULO IV

NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO

Artículo 232. Condiciones relativas al diseño de los alojamientos.

1. Superficie útil. La superficie útil de una dependencia es la del suelo contenido dentro del perímetro definido por los parámetros interiores de los muros o paredes que la delimiten siempre que la altura libre sea igual o superior a 1,50 m.

2. Superficies útiles y condiciones dimensionales de las dependencias.

a) Sala de estar. En función del número de dormitorios, se fijan las siguientes superficies útiles mínimas:

N.º de dormitorios: 1 2 3 4

Sup. mínima (m²): 12 14 16 18

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3m. de diámetro.

b) Comedor. Todo comedor tendrá una superficie útil superior a los 8 metros cuadrados. Se podrá inscribir un círculo de 2,70 m de diámetro.

c) Estar-Comedor. En todos los casos se podrán agrupar las dependencias anteriores en un solo espacio, siendo la superficie mínima en función del número de dormitorios la siguiente:

N.º de dormitorios: 1 2 3 4

Sup. mínima (m²): 13 14 16 18

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3 m de diámetro.

En los alojamientos de propiedad vertical podrán disponerse varias estancias no dormitorios de modo que, siendo la superficie total igual a la suma de las superficies de sala de estar y comedor, cada una de ellas tengan una superficie mayor de 6 m² y una al menos tenga 12 m².

d) Comedor-cocina. En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

N.º de dormitorios: 1 2 3 4

Sup. mínima (m²): 6 10 12 14

Se podrá inscribir un círculo de 2,40 m. de diámetro.

e) Estar-comedor-cocina. Exclusivamente en el caso de apartamentos será posible agrupar estas tres dependencias, con una superficie útil del espacio resultante de 18 m². Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m de diámetro.

f) Dormitorio. en función del número de ocupantes los dormitorios tendrán las mínimas, excluidas las de los roperos, que se expresen a continuación:

Dormitorio Doble: 8,00 m².

Dormitorio Sencillo: 6,00 m².

En todos los alojamientos existirá un dormitorio cuya superficie mínima será de 10 m². El diámetro del círculo inscribible será de 2,60 m en dormitorio doble y 1,80 en dormitorio sencillo.

g) Cocina. En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

N.º de dormitorios: 1 2 3 4

Sup.mínima (m²): 5 6 8 10

Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m de diámetro.

h) Baño. La superficie mínima del Baño será de 4 m². Se podrá inscribir un círculo de 0,70 m de diámetro.

i) Aseo. La superficie mínima del aseo, en el caso de que sea círculo de 0,70 m. de diámetro.

3. Altura libre mínima de las dependencias. La altura libre, que se medirá desde el enrase superior de solería hasta el cielo raso, ser como mínimo, en todas las estancias, de 2,50 m. En el resto de las dependencias será de 2,25 m.

4. Condiciones de distribución de las dependencias. Cada alojamiento, o apartamento, dispondrá de una dependencia de baño cuyo acceso no podrá efectuarse a través de dormitorios o cocina.

Si el acceso se realiza a través de la sala de estar o comedor, ambas dependencias han de quedar separadas por otra dotada de doble puerta, a excepción de los apartamentos en los que dicho acceso puede ser directo. En los alojamientos con más de un baño, el acceso a los que sobrepasan la unidad podrá realizarse directamente a través de los dormitorios. El lavadero tendrá acceso directo por la cocina o a través de patio. El acceso a los dormitorios no podrá realizarse desde otros dormitorios, cocinas baños, sino únicamente desde la sala de estar, comedor o pasillo de distribución.

5. Condiciones de los trasteros independientes de las viviendas. Se admitirán como trasteros anejos a las viviendas, locales destinados a ese fin exclusivo, sin incorporación posible a aquellas, y que tengan un acceso directo desde zonas comunes de circulación del edificio (portales, galerías, etc.). En caso de viviendas unifamiliares el acceso al trastero se realizará desde el exterior. La superficie de iluminación exterior de los mismos, si la hubiera, estará situada por encima de 1,80 m. del nivel del suelo del local. La superficie útil del trastero será como máximo el 15% de la superficie útil de la vivienda a la que está adscrito.

Artículo 233. Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras.

1. La anchura de los pasillos interiores de los alojamientos no podrán ser inferior a 0,80 m. Los comunes entre varios alojamientos tendrán un ancho mínimo de 1,20 m excepto si de ellos se accede a ascensor en cuyo caso tendrán 1,30 como mínimo.

Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

a) Para alturas de edificios iguales o inferiores a Planta Baja + 3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cubierta y de escalera en cada planta, así como el de ventilación en cubierta, sean, al menos de 1 m² de superficie.

b) La anchura mínima de las huellas de escalones, sin cortar su vuelo sobre la tabica, será de 27 cm y la altura máxima de tabica será de 19 cm. excepto en las escaleras interiores de los alojamientos en las que se permite una variación de hasta un 20% respecto a las medidas indicadas.

c) Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16.

d) La anchura mínima de las mesetas será de 1,00 m, excepto en aquellas desde las que se accede a uno o más alojamientos en que será de 1,50 m.

e) La anchura mínima de pasamanos de escalera será de 0,95 m medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

Artículo 234. Ventilación e iluminación de los alojamientos y dependencias.

1. En función del tipo de patio, definido en el apartado precedente de estas Normas Reguladoras de la Edificación, se podrán ventilar e iluminar alojamientos y dependencias con los siguientes criterios:

a) Patio de manzana. Podrán ventilar e iluminar a través de él alojamientos completos (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándose interiores y admitiéndose como tales.

b) Patio de parcela y Patio tradicional. Podrán ventilar e iluminar a través de él todas las dependencias, incluso la mayor estancia, pero no los alojamientos completos. Aquellos alojamientos cuya mayor estancia se ventile e ilumine desde un patio de parcela se considera interior y como tal se admite.

c) Patio de luces. Podrá ventilar e iluminarse al través de el todas las dependencias excepto la mayor.

d) Patio de ventilación. Podrán ventilar a través de el todas las dependencias con excepción de sala de estar, comedor y dormitorios. Se incluyen las escaleras y zonas comunes.

e) Patinillo. Podrán ventilar a través de él los baños, aseos y despensas o trasteros.

f) Chimeneas o conductos de ventilación (shunt). Se podrán ventilar por este medio los baños, aseos y despensas o trasteros, no siendo posible disponerlos como único medio de ventilación de otras dependencias.

2. Dimensiones mínimas de huecos de ventilación. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa al exterior mediante hueco de superficie no menor que una sexta parte (1/6) de la superficie útil de la misma. Se exceptúan los alojamientos de propiedad vertical, en las que se admite la posibilidad de iluminación u ventilación de los dormitorios a través de galería, que no podrá servir de dormitorio, y que tendrá hueco al exterior de superficie no menor a la mitad de su superficie de fachada. El hueco entre dormitorio y galería será de superficie igual o superior a un tercio (1/3) de la de aquel, y la anchura máxima de la galería será de 2,00 m en todo el frente del dormitorio. Se recomienda facilitar la ventilación cruzada mediante montantes, lamas, etc. Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación activada en la cocina.

3. Orientaciones: se intentará conseguir que las estancias estén orientadas hacia el sur y el mayor número de dormitorios deberán orientarse hacia los cuadrantes del sur y del este.

4. Tendido de ropa: en todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle.

Artículo 235. Condiciones relativas al diseño de alojamientos existentes.

1. Los alojamientos existentes no se considerarán ni Fuera de Ordenación ni de Ordenanzas por no cumplir las condiciones de diseño anteriormente especificadas, sin perjuicio de que se procure mejorar sus condiciones de habitabilidad.

2. Las obras de mejora o de rehabilitación tenderán a cumplir los parámetros de diseño de los artículos anteriores, pero sin que será de obligado cumplimiento.

Artículo 236. Condiciones de seguridad.

1. Se recomiendan los sistemas constructivos tradicionales formados por muros de carga con luces máximas de forjado de 4,50 m por ser suficiente para albergar los usos habituales para vivienda, y siempre que se utilicen estructuras de hormigón armado o metálicas, tendrán que estar perfectamente justificadas en el proyecto correspondiente y avaladas por técnico competente.

2. Siempre que sea necesario el uso de cargaderos prefabricados de hormigón resistente y cuando su luz libre sea superior a 1,20 m se requerirá igualmente el avalamiento técnico del profesional competente.

Artículo 237. Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma básica de la Edificación (NBE):CPI-82 y cuantas estuvieran vigentes en la materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

CAPÍTULO V

NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE APARCAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS

Artículo 238. Condiciones relativas a los aparcamientos y garajes en los edificios.

1. Los aparcamientos, situados en las plantas bajas y de sótano de los edificios y aquellas que, con calificación previa en el Planeamiento, se dispongan en edificio exclusivo habrán de cumplir las condiciones mínimas que se expongan a continuación:

a) Situación: Los garajes pueden situarse en planta y sótanos, en parcelas interiores y en los patios de manzana. En sótanos podrán ocupar toda la dimensión de la parcela. En planta baja podrán ocupar el interior de las parcelas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las dimensiones mínimas establecidas en el patio de parcela.

b) Condiciones dimensionales:

I) Cada plaza de garaje tendrá unas dimensiones mínimas de 2x20 x 4,50 m.

II) La altura libre mínima en todos los puntos será de 2,25 m.

III) Los huecos de acceso tendrán unas dimensiones mínimas de 3,00 de anchura por 2,25 de altura.

IV) Las rampas o pasajes de acceso tendrán una anchura mínima de 3,00 m. En el caso de que desde cualquier extremo de la rampa o pasaje no sea posible ver el otro, se le dará una mayor anchura que permita el cruce o se dispondrá de un semáforo.

V) La pendiente máxima de las rampas será del 20%, pero si el acceso se hace directamente desde la vía pública los cuatro primeros metros tendrán una pendiente máxima del 4%.

VI) Las rampas o pasajes de acceso no podrán ser utilizados por los peatones que dispondrán de accesos independientes o se habilitará una acera, levantada 15 cm sobre la calzada, de ancho mínimo 60 cm.

c) Condiciones de ventilación.

I) La ventilación se realizará por medio de huecos al exterior o a patios cuya superficie mínima será del 5% de la superficie del local si se encuentran situados en fachadas opuestas y un 8% si todas las aberturas están en la misma fachada.

II) En cualquier caso se deberá asegurar, auxiliándose de dispositivos de ventilación forzada si es preciso, una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie del local.

d) Condiciones de iluminación. El nivel de iluminación será como mínimo de 50 lux en la entrada y de 15 lux entre las plazas de aparcamientos y la zona de circulación.

e) Condiciones de las dotaciones.

I) A distancia inferior a 5 m. desde la entrada de cada planta se instalará una toma de agua provista de manguera de la longitud precisa para que el agua alcance el punto más apartado del local y un sumidero.

II) Se dispondrá un punto de luz cada 30 m² y una toma de corriente.

III) Se dispondrá un Extintor de incendios de 5 o más kg, por cada 100 m² de superficie o fracción superior a 50 m². En locales de menos de 50 m² se situará un Extintor.

IV) Se dispondrá un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina, cada 50 m² de superficie o fracción.

2. Las dotaciones mínimas de aparcamiento serán de 1 aparcamiento por cada 100 m² construidos o por vivienda más 1 aparcamiento por cada 50 m² de locales comerciales. La obligatoriedad o no de dejar dichos aparcamientos dentro de la parcela, se señala en las ordenanzas particulares.

3 No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

4. La dotación de suelo para aparcamiento podrá hacerse en la propia parcela o en la vía pública.

5. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

CAPÍTULO VI

CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

Artículo 239. Definición y ámbito.

1. Las condiciones estéticas o de composición son una serie de medidas que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

2. Todas las actuaciones sujetas a licencia estarán reguladas mediante las presentes condiciones estéticas generales que serán matizadas con las condiciones estéticas particulares de cada una de las ordenanzas.

Artículo 240. Salvaguarda de la estética urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, corresponde al Ayuntamiento que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética para la imagen de la ciudad debido al uso propuesto, las dimensiones del edificio, la composición, materiales, color y detalles constructivos de las fachadas. El Ayuntamiento podrá exigir estudios del impacto de la actuación, con utilización de documentos gráficos de las calles o paisajes urbanos en que tuviera repercusión.

2. El Ayuntamiento podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios, en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales y puntos más característicos, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de la actuación y de las construcciones colindantes y la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área.

3. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle realizarán estudios del impacto de la actuación, analizando sus límites visuales, las vistas a conservar o crear, las siluetas características, puntos focales, arbolado y edificios existentes. La solución adoptada deberá contemplar los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos como de los espacios cerrados.

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios.

c) Establecimiento de criterios para la selección de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones permitidas para los mismos.

d) El estudio deberá de ir acompañado de la información gráfica suficiente, en planta o alzado, a escala entre 1:500 y 1:200, así como de los comentarios escritos que expliciten la solución adoptada.

Artículo 241. Fachadas.

1. La composición de las fachadas deberá adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones.

2. Se habrán de tener en cuenta las condiciones establecidas para los elementos y materiales que le afecten.

3. Se pondrá especial cuidado en la ordenación de los huecos de planta baja o entreplanta, en su caso.

Artículo 242. Medianerías.

1. Deberán ser tratadas con materiales y colores que consigan su integración en el entorno y mantenimiento su decoro por los propietarios de la casa más alta de las dos colindantes.

Artículo 243. Materiales de fachada.

1. Se emplearán materiales de buena calidad, quedando proscritos los que por su blandura, permeabilidad o mal estado, perjudiquen el decoro de la vía pública.

2. La selección de los materiales, textura y color de los mismos, se hará en función de los criterios estéticos y de composición de cada zona.

3. El Ayuntamiento podrá obligar a la reparación de la fachada, así como al mantenimiento del buen estado de su terminación, pintura, etc. a costa de los propietarios afectados.

Artículo 244. Modificación de fachada.

1. Podrán modificarse las características de una fachada existente con un proyecto técnico que garantice un resultado homogéneo y adecuado a su entorno.

2. De acuerdo con ello, se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones según un proyecto técnico del conjunto de la fachada presentado por el propietario o comunidad de propietarios del edificio.

3. En los edificios en que existieran cerramientos aislados o independientes, así como anuncios, instalaciones, cables o elementos superpuestos, el Ayuntamiento podrá requerir la demolición o levantamiento de ello o bien su legalización, en su caso, mediante el proyecto técnico correspondiente.

Artículo 245. Cubiertas.

1. En general serán de teja árabe, pudiendo admitirse en algunas edificaciones nuevas, soluciones con terrazas, como vendrá especificado en las ordenanzas particulares de suelo urbano.

2. Las aguas pluviales serán recogidas con canalones y bajantes hasta la red de alcantarillado. En el caso de que las bajantes sean vistas, los últimos 2 m. desde la acera, serán de función.

Artículo 246. Marquesinas.

1. Solo se permitirán marquesinas sobre el portal de acceso o los huecos de planta baja, cuando en el proyecto técnico correspondiente, quede justificada su adecuación al entorno y a la composición de la fachada, sin perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.

2. La altura libre desde la acera, será superior a los 3 m.

debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.

3. El canto no será superior a 12 cm y no goteará a la acera.

Artículo 247. Toldos.

1. Los toldos móviles se podrán colocar sobre los huecos de planta baja sin perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.

2. La altura libre desde la acera será de 2,25 m, debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.

Artículo 248. Anuncios.

1. Con independencia de lo señalado en las Normas Generales relativas al Diseño de los Edificios, los anuncios se dispondrán tanto en tamaño como su situación en el edificio, de manera que queden integrados en la composición de la fachada.
2. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada se situarán a una altura mayor de 2,25 m con un vuelo inferior a 0,60.
3. Para los anuncios que no estén en planta baja o sean luminosos, además de cumplir con todas la normas que regulan su instalación, requerirán, previamente a la solicitud de licencia, la conformidad de la comunidad de propietarios y en especial de los usuarios de huecos situados a menos de cinco metros del anuncio si es luminoso.

Artículo 249. Portadas escaparates y vitrinas.

1. En las plantas bajas alineadas a vial el máximo sobresaliente será de 10 cm. en aceras de anchura mayor de 1 m y de 5 cm en los de dimensión inferior.
2. Los escaparates y vitrinas se proyectarán de acuerdo con la calidad y composición del edificio y del entorno.

Artículo 250. Elementos superpuestos de fachada.

1. Se cuidará muy especialmente las instalaciones superpuestas de aire acondicionado, chimeneas, tuberías o cables, rejillas, etc., que sin sobresalir más de 15 cm tampoco perjudiquen la calidad de la escena urbana o la estética de los edificios.
2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública requerirán un proyecto técnico donde quede justificada su adecuación en el conjunto estético urbano y del edificio.
3. Las salidas de humos y aire en fachada no podrán estar por debajo de los tres metros.

Artículo 251. Cerramientos.

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2 y 3 m, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 252. Protección del arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público y privado, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún árbol, se procurará que afecte a los ejemplares de menos edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta rápidamente.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales.

TÍTULO SÉPTIMO**NORMAS EN SUELO URBANO****CAPÍTULO I****NORMAS GENERALES****Artículo 253. Definición y delimitación.**

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:
 - a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características

adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir o en su caso mantener, en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.

b) Por estar dotados de alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.

2. La delimitación del suelo urbano se contiene en los Planos de Ordenación que contienen la clasificación del Suelo.

3. Como consecuencia de la revisión del programa establecido por el Plan General para el suelo urbanizable o de las que pueda establecer los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, se incluirán en esta clase de suelo aquellos terrenos que lleguen a disponer de las condiciones previstas en el artículo 78.a) LS, siempre que los mismos estén insertos en una unidad de ejecución cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

Artículo 254. Contenido.

1. En los Planos de Ordenación se señalan y delimitan aquellas unidades de ejecución y ámbitos de planeamiento del suelo urbano en las que el Plan General exige el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle, o Proyectos de Urbanización o de Obras, documentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos fijados en estas normas.

El régimen urbanístico de esas unidades es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan.

2. En el resto del suelo urbano, el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala la legislación urbanística.

Artículo 255. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en este suelo podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y en especial a su urbanización y edificación en la forma y con las limitaciones que el presente Plan General establece con arreglo a la legislación urbanística.

2. En el ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento de referencia que el presente Plan establece para el suelo urbano en el apartado 3.1.4. Tal derecho está sujeto al cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el apartado siguiente.

También, en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas, sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho.

3. Los propietarios del suelo urbano en cuyos terrenos no puedan materializarse aprovechamientos lucrativos por determinación del Plan General o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados en función del aprovechamiento no materializable de acuerdo a lo previsto de estas Normas.

4. En todo caso, los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley, y en su virtud, el Plan General establecen.

5. No obstante, las facultades de contenido urbanístico susceptibles de adquisición se irán incorporando gradualmente, en correspondencia con el proceso de ejecución del planeamiento conforme a los requisitos y plazos que este define.

Artículo 256. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano.

1. Los propietarios de terrenos y construcciones incluidos en el suelo urbano están obligados al cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder el diez por ciento (10%) del aprovechamiento de referencia que el presente Plan establece para el suelo urbano en su regulación de los instrumentos de gestión.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos, y conservarla conforme a lo establecido en el presente Plan General.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos, en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en los plazos previstos en la preceptiva licencia.
- f) Destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por este Plan General, manteniéndolo en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- g) Igualmente quedarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.
- h) Costear las obras necesarias realizadas de conformidad con lo dispuesto en los dos apartados anteriores.

2. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se deriven de la aplicación de estas normas se efectuará a través de las áreas de reparto.

Artículo 257. Condiciones generales previas para la edificación.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

- a) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para la dotación de servicios urbanísticos.
- b) Que esté totalmente ejecutada la urbanización del terreno, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el apartado siguiente.
- c) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas parcelas incluidas en unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación haya adquirido firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente unidad de ejecución.

2. No obstante, podrá ser autorizada la edificación de aquellos suelos en los que, además de haberse dado cumplimiento a las condiciones de los apartados b) y c) del párrafo anterior, se garantice suficientemente las cesiones obligatorias que correspondan a tales suelos.

3. Las fincas situadas en suelo urbano que, por estar parcialmente afectada por las cesiones de terrenos obligatorias y gratuitas, que asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al presente Plan y no se encuentren en unidades de ejecución para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en este apartado, podrán ser edificadas.

4. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en la Ley del Suelo.

5. En suelo urbano cuando no se actúa a través de unidad de ejecución, podrá ser edificado si el proyecto presentado para la obtención de licencia de edificación fuera conforme con la ordenación urbanística correspondiente y el solicitante dispusiera del aprovechamiento urbanístico preciso de conformidad con el presente Plan General.

Artículo 258. Edificación previa a la condición de solar.

1. En cumplimiento de lo establecido en el apartado b) del número 1 del punto anterior, los propietarios de terrenos de suelo urbano incluidos en unidades de ejecución que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a) y c) del número 1 del mismo punto y en especial los siguientes:

a) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización o la entidad de éstas, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.

b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

c) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del ciento seis por ciento (106%) del valor de las obras de urbanización. La fianza deberá incluir el posible aumento de los costos de ejecución por incremento del Índice de precios al consumo. La garantía podrá ser parcialmente liberada a medida que se vayan certificando ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

El resto de los espacios libres privados o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

3. Las etapas de ejecución deberán fijarse en zonas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no está realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los servicios públicos necesarios siendo de aplicación lo dispuesto en el número 2 del artículo 40 del RGU.

Parte segunda: Gestión del Suelo Urbano

Artículo 259. Delimitación de unidades de ejecución.

1. El Plan General delimita unidades de ejecución que se grafían en el Plano de su competencia.

2. La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el presente Plan General se ejecutará al procedimiento seguido en el artículo 38 apartado 1 del RGU.

3. Para modificar unidades de ejecución ya delimitadas se seguirá igualmente el trámite indicado en el apartado anterior.

Artículo 260. Actuación mediante unidades de ejecución.

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que el Ayuntamiento elija en cada caso.

2. Cuando se determinara un sistema de gestión privada, transcurriendo los plazos establecidos en este Plan, o en su defecto, cuatro (4) años a contar desde la aprobación definitiva del Plan, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización computados desde la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, se observarán las siguientes reglas:

a) El Ayuntamiento podrá sustituir el sistema por otro de gestión pública.

b) Se garantizará a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística para los supuestos de expropiación como sistema de actuación.

Se entiende a estos efectos, como propietarios cumplidores aquellos que antes de la finalización de los plazos establecidos ofrezcan constituir depósito o prestar aval por un importe equivalente al veinticinco por ciento (25%) de los costes de urbanización y gestión aún pendientes, garantizado eficazmente estas garantías en el plazo e importe que el Ayuntamiento les notifique.

Los restantes propietarios serán expropiados pro el valor del cincuenta por ciento (50%) del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación o el resultante del planeamiento anterior si éste fuera inferior.

c) Si el sistema de actuación elegido fuere el de expropiación, el valor urbanístico a efectos de determinación el justiprecio de las parcelas cuyos propietarios conservaran el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico será el correspondiente al setenta y cinco por ciento (75%).

3. Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que cumpla los deberes y cargas inherentes al sistema.

Artículo 261. Unidades de ejecución: Edificabilidades máximas y mínimas. Número máximo de viviendas.

1. Las edificabilidades que se señalan en las fichas de planeamiento para cada unidad de ejecución podrán modificarse con arreglo a los valores máximos o mínimos que se establezcan, en su caso, dentro de las fichas particulares de cada unidad de ejecución, si bien habrá de respetarse en todos los supuestos la edificabilidad total de la unidad de ejecución. Cuando no se establezcan tales límites específicos se aplicarán las reglas que señala el número siguiente y las de transformación que regula el punto siguiente (Transformación de edificabilidades).

2. El número máximo de viviendas señalado en aquellas fichas de unidades de ejecución que prevén usos residenciales no podrá, en ningún caso, ser excedido en el planeamiento de desarrollo del Plan General. En su caso, La edificabilidad correspondiente a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que se contempla para cada unidad de ejecución en los cuadros mencionadas, tiene carácter mínimo para la misma.

3. Cuando en la ejecución de una unidad correspondiente a viviendas de Protección Pública, se revelase de imposible cumplimiento las edificabilidades determinadas, por circunstancias sobrevenidas ajenas a la voluntad de los propietarios, como puedan ser la modificación de la legislación vigente sobre ese tipo de vivienda, la falta de calificación provisional de una proyecto para Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y otra semejantes se observarán las siguientes reglas:

a) Si la imposibilidad de edificar Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública afectase en general a los propietarios de una unidad de ejecución o a una elevada proporción de las mismas procederá modificar el Plan Especial de Reforma Interior para transformar las edificabilidades conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes. Si esta modificación, en los términos expresados en dichas normas, fuere imposible se entenderá que el Plan Especial de Reforma Interior admite la edificación de viviendas en régimen libre sin que en ningún caso se pueda incrementar el número de viviendas máximo establecido en el Plan. El exceso de aprovechamiento que resultase de esta transformación se compensará con los propietarios de terrenos destinados a sistemas locales, preferentemente a los adscritos a la misma área de reparto.

b) Si la imposibilidad sobrevenida afectase singularmente a uno o varios propietarios en la unidad de ejecución se transformará, en cuanto a ellos, el destino de los edificios en viviendas en régimen libre, sin que, en ningún caso, se pueda incrementar el número máximo de viviendas establecido por el Plan Especial de Reforma Interior correspondiente.

00258648

El derivado del cambio de destino a vivienda de régimen libre con otros propietarios de la unidad de ejecución, por haberse realizado ya la reparcelación, el afectado podrá compensarlo directamente con propietarios de dotaciones o sistemas locales, aunque la superficie de éstos no hubiese sido considerada en el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto, de tal manera que dicho aprovechamiento resulte inalterado; salvo acuerdo entre las partes, se aplicará el procedimiento de la reparcelación económica regulada en el artículo 116 del RGU.

Artículo 262. Transformación de edificabilidades.

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior que desarrollen el Plan General de las unidades de ejecución de suelo urbano podrán alterar las edificabilidades parciales de acuerdo con las siguientes reglas:

a) La edificabilidad correspondiente a Vivienda sujetas a algún régimen de protección pública en cada unidad de ejecución podrá aumentarse hasta un límite igual al que resulte de multiplicar por uno con tres (1,3) la edificabilidad inicialmente asignada por el Plan General, pudiendo transformar el resto en edificabilidad para otros usos, aplicando, en todo caso, los correspondientes coeficientes de homogeneización del valor aplicable a la unidad de ejecución, conforme los cuadros mencionados.

b) La edificabilidad conjunta correspondiente a usos comerciales en régimen de Protección Pública, o en régimen libre, podrá incrementarse hasta un límite igual al que resulte de multiplicar por uno con veinticinco (1,25) la edificabilidad inicialmente asignada por el Plan General, pudiéndose detraer dicha edificabilidad de otros usos, sin perjuicio de los límites que para ellos se establecen en esta normativa y la correspondiente aplicación de los coeficientes de homogeneización.

c) La edificabilidad de cualquiera de los usos no contemplado anteriormente admitirá oscilaciones por encima y por debajo de las inicialmente asignadas por el Plan General, siempre que tales oscilaciones queden comprendidas dentro del entorno que define el producto de los correspondientes valores iniciales por cero con ocho (0,8) y por uno con dos (1,2), con idénticas condiciones que las establecidas en los apartados a) y b).

2. Las transformaciones reguladas en el número anterior no implican modificación del Plan General, siempre que respeten la edificabilidad total que para todos los usos asigna como máximo el Plan en cada unidad de ejecución. Dichas transformaciones no podrán modificar las señaladas particularmente en las fichas de aquellas unidades de ejecución que contengan edificabilidades máximas o mínimas para cada uso.

Artículo 263. Excesos y defectos de aprovechamiento.

1. Los excesos o defectos de aprovechamientos resultantes, tanto si se actúa conjuntamente mediante unidades de ejecución, como si se hace aisladamente se resolverán en la forma prevista en el punto 3.1 de estas Normas.

Artículo 264. Ejecución de obras de urbanización.

1. En aquellas unidades de ejecución en las que se haya fijado el sistema de actuación por Cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización. La aplicación de este sistema exige la reparcelación de los terrenos, salvo que sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

El Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora con capital municipal o participar mayoritariamente en una empresa mixta para ejecutar las obras.

2. En las unidades de ejecución que vayan a ser ejecutadas por el sistema de Compensación, los propietarios gestionan y realizan las obras de urbanización, cuyos proyectos se harán por encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, correspondiendo el pago a la referida entidad urbanística colaboradora. No obstante, el Ayuntamiento, para estos casos podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece

un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

Artículo 265. Pago de los gastos de urbanización.

1. Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación corresponderán en todo caso a los propietarios de los terrenos situados en las unidades de ejecución, por sí mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora, constituida para su gestión, y siempre a través de estas entidades cuando en virtud de la ley sea obligatoria su constitución.

2. El importe de estos gastos será abonado al ayuntamiento, cuando hubiesen sido desembolsado por éste o le corresponda su desembolso en el futuro, de acuerdo con las siguientes condiciones generales:

a) Deberá ser ingresados en efectivo en las arcas municipales con anterioridad a la adjudicación de las obras.

No obstante, si las obras de urbanización estuviera previsto ejecutarlas en un plazo superior a seis (6) meses se efectuará la previsión de gastos por semestres, siendo exigible su desembolso a los propietarios anticipadamente, según las fases de ejecución previstas.

El pago anticipado correspondiente a cada semestre deberá efectuarse en el plazo de un (1) mes desde el requerimiento que se formule por el Ayuntamiento y una vez dicho plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

b) El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los particulares. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a cinco (5) años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento.

Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán en favor del Ayuntamiento anualmente el tipo de interés básico del Banco de España o el establecido con la entidad con la que el Ayuntamiento haya concertado el crédito que ampare las actuaciones municipales de urbanización, si este último tipo de interés fuera superior.

c) Cuando el Ayuntamiento lo autorice y a estos efectos se establezca un convenio con los propietarios, podrá sustituirse el pago de todos o parte de los gastos de proyecto y de ejecución de la urbanización, mediante la cesión de éstos al Ayuntamiento, gratuitamente, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de terrenos edificables en proporción suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe deberá quedar establecido en el convenio.

CAPÍTULO II

ORDENANZAS PARTICULARES

Primera parte: Casco Antiguo N-1

Artículo 266. definición.

1. Se entiende por casco antiguo el conjunto de edificios y elementos estructurantes del territorio que configuran el casco urbano tradicional.

Artículo 267. Condiciones de solar.

1. Ninguna parcela catastral existente actualmente será considerada como no edificable por causa de su dimensiones.

2. Se permitirá la división de una parcela catastral en otras menores siempre que cada una de las resultantes tenga una superficie entre la alineación y el fondo máximo edificable mayor de 100 m² y un ancho de fachada mayor de 6 metros.

3. Sólo se permitirá la agregación de parcelas en el caso de que la superficie entre la alineación y el fondo máximo edificable de la parcela resultante sea menor de 150 m².

00258648

Artículo 268. Condiciones de salubridad e higiene.

1. No se permitirán viviendas que no sean exteriores.
2. Se entiende por vivienda exterior aquella que tenga una fachada de al menos 4 m. a un espacio público (calle, plaza o área libre).

Artículo 269. Condiciones de uso.

1. El uso dominante será el residencial y los usos complementarios serán:
2. Los usos complementarios serán aquellos que reúnen características propias del uso terciario.

Artículo 270. Uso terciario.

1. Uso comercial: Se desarrollará en hoteles comerciales independientes, y se localizará únicamente en planta baja. El usos de Hostelería, podrá localizarse en planta baja y primera.
2. Uso de oficina: Este uso, tanto el destinado a actividades administrativas, como oficinas privadas o despachos profesionales podrá localizarse en cualquier situación de la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso comercial.
3. Uso recreativo-relación social: Este uso estará localizado únicamente en planta baja, y se desarrollara en locales comerciales independientes.
4. Uso socio-cultural: Este uso se admite en cualquier situación de la edificación

Artículo 271. Usos compatibles.

1. Uso institucional: De este uso, se mantendrán como usos complementarios los destinados a uso público administrativo, y uso residencial, admitiéndose en cualquier situación de la edificación o incluso en edificios de uso exclusivo.
2. Uso hotelero: Se admite en cualquier situación de la edificación, o incluso en edificios de uso exclusivo, considerándolo como uso terciario.

Artículo 272. Usos incompatibles.

1. Se mantendrán como usos incompatibles los no incluidos en los apartados anteriores, y en especial los usos destinados a usos industriales, con excepción del uso industrial de 1.ª categoría.

Artículo 273. Condiciones de la edificación.

1. Las alineaciones a la vía pública fijados en los planos de Determinaciones de Planeamiento son obligatorias, lo que quiere decir que la edificación deba ceñirse a ellas en su totalidad, no permitiéndose ningún tipo de saliente ni retranqueo de cuerpos de edificación.
2. La profundidad máxima edificable cumplirá las siguientes condiciones:
 - a) En planta de viviendas el fondo máximo será de 16 m. No obstante, podrá aumentarse hasta conseguir que pueda obtenerse una superficie construida de 120 m² con un máximo de 20 m.
 - b) En planta baja, en caso de dedicarse a un uso distinto del de la vivienda, la profundidad máxima será de 20 m.
3. El fondo edificable, solo podrá ser medido desde la alineación de calle a la que el solar de frente, o a dos calles en caso de solar de esquina.

Artículo 274. Altura edificable.

1. La altura máxima de la edificación será de 7 m medidos desde la cota de la acera inferior del forjado de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

2. La altura máxima de planta baja será de 3,30 m libres desde la cota de la acera hasta la cara inferior del forjado de la planta primera. Esta altura, estará medida en el punto medio de la fachada.

3. Por encima de la altura máxima, las únicas construcciones permitidas serán las cajas de escaleras, depósitos y chimeneas.

Estas construcciones deberán sobresalir no más que una planta normal y deberán estar por debajo de un plano de 45º de inclinación a partir de la intersección de la fachada con la cara superior del forjado de la última planta.

Artículo 275. Vuelos y salientes en fachadas.

1. A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas.

2. Los balcones tendrán un vuelo máximo de 0,40 m, una longitud máxima de 2,00 metros y un canto de losa máximo de 0,15 m.

3. Las cornisas, aleros, viseras y marquesinas tendrán un vuelo máximo de 0,40 m.

4. Las jambas de portadas y huecos, así como los salientes decorativos no podrán sobresalir de la línea de fachada más 10 centímetros.

5. Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera 0,40 m, respetando el arbolado si lo hubiese y quedando el punto mas bajo a una altura no inferior a 2 metros.

6. Los anuncios, muestras etc. que se instalen en fachada, preferentemente deben quedar enmarcados dentro de los huecos de planta baja, sin sobresalir del plano de fachada. Estos no podrán sobrepasar la altura de 3,50 m, su altura máxima será menor de 0,80 m y no podrán sobresalir más de 0,80 m del plano de fachada, no debiendo en ningún caso sobresalir del bordillo de la acera.

Artículo 276. Composición de huecos de fachadas y materiales.

1. En las plantas altas la composición de huecos deberá estar en concordancia con la de los edificios circundantes de construcción tradicional.

2. Los huecos deberán tener en su mayor dimensión en sentido vertical y preferentemente llegarán hasta el suelo de la planta y su anchura máxima será de 1,20 m.

3. La suma de las superficies macizas entre huecos será mayor que la suma de las superficies de huecos.

4. En planta baja, se procurará que el diseño de los establecimientos comerciales se adopten en lo posible a la composición tradicional de huecos.

5. Los antepechos en balcones serán de barrotes metálicos verticales y no podrán llevar elementos de obra.

6. Los materiales en fachada serán los tradicionalmente usados, y a este efecto se dan las siguientes condiciones:

a) Las fachadas serán de color blanco o con los balcones tradicionales de la cal y los acabados serán lisos, prohibiéndose expresamente los enfoscados a la tirolesa o acabados en granulos gruesos.

b) Se prohíben los zócalos en fachada, con cambio de materia respecto al resto de la fachada, quedando especialmente prohibidos los azulejos.

c) Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillas y estar diseñados acordes con los tradicionalmente usados en el casco.

d) Como material de carpintería en plantas altas se usará exclusivamente la madera, preferentemente plateada en los tonos tradicionales.

Artículo 277. Cubiertas.

1. Las cubiertas podrán ser de teja árabe o terrazo. Las cubiertas de teja deberán tratarse en las pendientes usuales en el casco, no sobrepasándose la pendiente del 70%.

2. En las cubiertas en terraza, el antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada, y tendrá como máximo 1 m de altura.

Segunda parte: Ensanche y Expansión del Casco N-2 (N-2a N-2b)

Artículo 278. Definición.

1. Se entiende por ensanche y expansión del casco el conjunto de edificaciones formadas por viviendas agrupadas o bloques desarrolladas sobre las laderas y que configuran el área o áreas de crecimiento adosadas o próximas al núcleo urbano tradicional.

Artículo 279. Condiciones de solar.

1. Se considera solar edificable el que cumple con las siguientes condiciones:
- Superficie mínima edificable en planta 100 m².
 - Longitud mínima de fachada 6 m.
 - Fondo mínimo 8 m.
 - Diámetro del círculo inscrito 5 m.
 - Fondo máximo de parcela 16 m.
2. Se entiende por superficie edificable aquella que no forma parte total o parcialmente de vías públicas, espacios libres o zonas de reserva, y que estén dentro de las alineaciones.

Artículo 280. Condiciones de salubridad e higiene.

1. No se permitirán viviendas que no sean exteriores.
2. Se entiende por vivienda exterior aquella que tenga una fachada de al menos 4 m a un espacio público (calle, plaza o área libre).

Artículo 281. Condiciones de uso.

1. El uso dominante será el residencial, y los usos complementarios serán:
2. Los usos complementarios son aquellos que reúnen características propias del uso terciario.

Artículo 282. Uso terciario.

1. Uso comercial: Se desarrollarán en locales comerciales independientes y se localizará únicamente en planta baja. El uso de hostelería podrá localizarse en planta baja y primera.
2. Uso de oficinas: Este uso, tanto el destinado a actividades administrativas, como oficinas privadas o despachos profesionales, podrán localizarse en cualquier situación de la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.
3. Uso recreativo: Estará localizado únicamente en planta baja y se desarrollará en locales comerciales independientes.
4. Uso hotelero.

Artículo 283. Usos incompatibles.

1. Se mantendrán como usos incompatibles los no incluidos en los apartados anteriores, y en especial los usos destinados a usos industriales, con excepción del uso industrial de 1.ª categoría.

Artículo 284. Condiciones de edificación.

1. Las alineaciones a la vía pública fijados en los planos de determinaciones de planeamiento son obligatorias, lo que quiere decir que la edificación debe ceñirse a ellas en su totalidad, no permitiéndose ningún tipo de saliente de la edificación.

2. La profundidad máxima edificable cumplirá las siguientes condiciones:
 - a) En planta de viviendas el fondo máximo será de 16 m.
 - b) En planta baja en caso de dedicarse a un uso distinto del de la vivienda, la profundidad máxima será de 20 m.
3. El fondo edificable solo podrá ser medido desde la alineación de calle en caso de ser solar de frente, o en dos calles de ser solar de esquina.

Artículo 285. Altura de la edificación.

1. N-2a. Ensanche. La altura máxima de la edificación será de 9,50 m (Pb+2) desde la cota de la acera hasta la cara inferior del forjado de la última planta, medido en el punto medio de la fachada.
2. N-2b. Ensanche en ladera. En los solares con alineación a dos calles paralelas situadas a distinta cota, se mantendrá la altura máxima de 9,50 m en la alineación inferior y 6,20 m en la superior, permitiéndose un retranqueo de volúmenes en las zonas intermedias de forma que la sección de la envolvente del volumen edificado se procure mantener paralelo a la topografía natural.

Artículo 286. Condiciones arquitectónicas.

1. La composición arquitectónica será libre aunque deberá procurarse que los edificios concuerden lo más posible unos con otros a fin de conseguir una imagen urbana lo más armónica posible.
2. Los materiales en fachada serán los tradicionales quedando los edificios pintados en color blanco o con los colores tradicionales de la cal. Los acabados finales serán lisos y quedan prohibidos los zócalos en fachada con cambio de material especialmente se prohíbe el uso de azulejos en toda la fachada.
3. Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos y estar diseñados según el uso tradicional.
4. A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas. Estos tendrán un vuelo máximo de 0,40 m.
5. Las jambas de los portales y huecos como salientes decorativos y toldos cumplirán las condiciones especificadas en la zona de casco.

Artículo 287. Cubiertas.

1. Las cubiertas podrán ser de teja árabe o terrazos pudiéndose combinar.
2. En las cubiertas en terraza el antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada y tendrá como máximo 1 m de altura.

Tercera parte: Zona Residencial Mixta N-3**Artículo 288. Definición.**

1. Se entiende por Zona Residencial Mixta aquella que está configurada por edificaciones unifamiliares aisladas y adosadas.

Artículo 289. Condiciones de solar.

1. Se considera solar edificable el que tenga una superficie mínima de 150 m².

Artículo 290. Condiciones de uso.

1. El único permitido es el residencial con la siguiente competitibilidad:
2. Uso comercial: Se desarrollarán en locales comerciales independientes y se localizará únicamente en planta baja. El uso de hostelería podrá localizarse en planta baja y primera.
3. Uso de oficinas: Este uso, tanto el destinado a actividades administrativas, como oficinas privadas o despachos profesionales, podrán localizarse en cualquier situación de

la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

4. Uso recreativo: Estará localizado únicamente en planta baja y se desarrollará en locales comerciales independientes.

5. Uso hotelero.

6. Se mantendrán como usos incompatibles los no incluidos en los apartados anteriores, y en especial los usos destinados a usos industriales, con excepción del uso industrial de 1.ª categoría.

Artículo 291. Condiciones de edificación.

1. La separación mínima a linderos públicos será de 3 m y al lindero privado será de 2 m. Las edificaciones podrán adosarse a linderos privados previo compromiso entre los propietarios colindantes.

2. El índice de edificabilidad será de 0,75 m²/m² y la ocupación máxima del solar será del 60%.

Artículo 292. Altura de la edificación.

1. La altura máxima permitida será de 2 plantas, con una altura máxima de 7 m.

Cuarta parte: Zona Residencial Mixta N-4

Artículo 293. Definición.

1. Estará configurada exclusivamente por viviendas Unifamiliares Aisladas o Adosadas.

Artículo 294. Condiciones de solar.

1. Se considera solar edificable el que tenga una superficie mínima de 200 m².

Artículo 295. Condición de uso.

1. El único uso permitido será el residencial.

Artículo 296. Condiciones de la edificación.

1. La edificación será de vivienda unifamiliar aislada-adosada.

2. La separación mínima a linderos públicos será de 3 m y a lindero privado será de 2 m.

3. El índice de edificabilidad será de 0,6 m² de edificación por cada m² de solar.

4. La ocupación máxima será del 50% de la parcela.

5. La altura máxima será de dos plantas, con una altura máxima de 7 m.

Quinta parte: Zona Residencial Mixta N-5

Artículo 297. Definición.

Estará compuesta por edificaciones unifamiliares aisladas o adosadas.

Artículo 298. Condiciones del solar.

Superficie mínima del solar 250 m².

Artículo 299. Condiciones de uso.

El único uso permitido será el residencial.

Artículo 300. Condiciones de edificación.

1. La separación mínima a linderos públicos será de 3 m y a lindero privado de 2 m. Las edificaciones podrán adosarse a linderos privados previo compromiso entre los propietarios colindantes.

2. El índice de edificabilidad será de 0,50 m²/m² y la ocupación máxima del solar será del 40%.

Artículo 301. Altura de la edificación.

- El número máximo de plantas será de dos, con una altura máxima de 7 metros.

Sexta parte: Zona Residencial N-6

Artículo 301.1. Definición.

Estará constituido exclusivamente por viviendas unifamiliares aisladas.

Artículo 301.2. Condiciones del solar.

La parcela mínima tendrá una superficie de 800 m².

Artículo 301.3. Condiciones de uso.

El único uso permitido será el residencial.

Artículo 301.4. Condiciones de la edificación.

1. La edificación será de vivienda unifamiliar aislada.
2. La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 metros.
3. El índice de edificabilidad será de 0,5 m² de edificación por cada m² de solar.
4. La ocupación máxima de parcela será del 30%.
5. La altura máxima será de dos planta, con un límite de 7 m.

Séptima parte: Edificación en Bloque N-7

Artículo 301.5. Definición.

1. Se entiende por Edificación en Bloque aquella que está configurada por edificaciones plurifamiliares en altura.

Artículo 301.6. Condiciones del uso.

1. Las condiciones de uso que afectan al solar, son las mismas que afectan a la zona del casco.

Artículo 301.7. Condiciones de la edificación.

1. La alineación a la vía pública fijada en los planos de Determinación de Planeamiento son obligatorias, por lo que la edificación deberá ceñirse a ellas en su totalidad, no permitiéndose ningún tipo de cuerpos salientes.

2. La profundidad máxima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

- a) En planta de viviendas el fondo máximo será de 16 m pudiendo llegar a la ocupación total de la parcela en planta baja.
- b) El fondo edificable será medido desde la alineación de calle a la que el solar de frente o a dos calles en caso de solar de esquina.

Artículo 301.8. Altura máxima de la edificación.

1. La altura máxima será de 9,20 m medidos desde la acera en el punto más bajo del solar hasta la cara inferior del último forjado, esta cota de cornisa se respetará para todo el solar, independientemente de que cambie la cota de la calle.

2. Por encima de la altura máxima se permite la construcción de un ático con un retranqueo de 3 m respecto a la alineación de fachada.

3. En lo relativo a vuelos y salientes en fachadas, composición de huecos, materiales y cubiertas, el solar queda sujeto a las ordenanzas que afecten a la zona del casco.

Artículo 301.9. Suelo con planeamiento aprobado.

1. Los Planes Parciales clasificados como suelo urbano podrán seguir desarrollándose con arreglo a sus propias ordenanzas de uso y edificación y a las determinadas por las Normas con carácter superior. Estas últimas se refieren a la conversión del índice de edificabilidad m^2 const/ m^2 solar, usos, tipología edificatoria.

2. En los casos de Unidades de Ejecución exteriores al casco urbano de Benahavís clasificadas como Suelo Urbano de forma directa, y en los que se permiten edificaciones agrupadas además de aisladas y adosadas, se seguirán manteniendo los parámetros de edificabilidad de parcela y número de viviendas de forma proporcional a los parámetros establecidos en las ordenanzas de aplicación para la parcela mínima.

Octava parte: Zona Comercial C-1

Artículo 301.10. Definición.

Estará constituido por edificaciones aisladas o agrupadas.

Artículo 301.11. Condiciones del solar.

- Parcela mínima: 1.000 m^2 s.

Artículo 301.12. Condiciones de uso.

El único uso permitido será el terciario, destinado a comercial y oficinas.

Como uso compatible se admite el Hotelero.

Artículo 301.13. Condiciones de la edificación.

Altura máxima de la edificación 7 metros.

Separación mínima de la edificación a lindero público 5 metros.

Separación mínima de la edificación a lindero privado 3 metros.

Ocupación máxima de la edificación: 40%.

Edificabilidad máxima: 0,40 m^2/m^2 .

Novena parte: Zona Hotelera - H

Artículo 301.14. Definición (según artículo 136).

Artículo 301.15. Condiciones de solar.

La parcela mínima edificable será:

- En suelo urbano de núcleo principal de Benahavís: según ordenanza de zona.

- En suelo urbano y urbanizable exterior al casco: 5.000 m^2 suelo neto.

Artículo 301.16. Condiciones de uso (según artículo 136).

Artículo 301.17. Condiciones de edificación.

a) En suelo urbano de núcleo principal de Benahavís: según ordenanza de zona.

b) En suelo urbano y urbanizable exterior al casco:

- Edificabilidad neta: 0,40 m^2/m^2 s.

- Ocupación máxima: 40% de la parcela neta.

- Altura máxima: 2 plantas (planta baja + 1 planta) o 7 mts.

Se admite no obstante un 20% del techo máximo edificable en altura de tercera planta (o 9 mts).

- Separación a linderos públicos y privados: mínimo 5 mts.

00258648

TÍTULO OCTAVO**NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO****CAPÍTULO I****NORMAS GENERALES****Artículo 302. Delimitación.**

1. Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General y en consecuencia deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.

2. Este tipo de terrenos están delimitados con tal carácter en el Plano que recoge la clasificación del suelo.

3. En el suelo urbanizable programado se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas en los términos del respectivo programa, vinculación al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.

Artículo. 303. Programación y marco temporal.

1. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado, se establecen en el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos, contados el primero a partir del día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan general, y el segundo desde el día siguiente al de la fecha de expiración del primer cuatrienio.

Artículo 304. Revisión de programa.

1. El contenido de las determinaciones del Programa serán revisadas por el Ayuntamiento cada cuatro (4) años y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:

a) Excluir del suelo urbanizable programado del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 78.a) de la Ley del Suelo, siempre que dichos terrenos estén incluidos dentro de una unidad de ejecución cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

b) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable, no programado o al suelo no urbanizable, cuando el programa no hubiese llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.

c) Ampliar en otros cuatro (4) años el límite temporal de las previsiones del Programa a tenor de las circunstancias existentes en partes del suelo urbanizable anteriormente programado.

d) Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización.

2. La revisión del programa se llevará a cabo a través de la modificación del Plan General, si fuera preciso alterar la superficie del suelo urbanizable programado.

3. En cualquier caso la revisión del programa exigirá del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación del Plan General.

Artículo 305. Desarrollo del suelo urbanizable programado.

1. El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores indicados y en los documentos del Plan y unidades de ejecución delimitadas en el Plano de Régimen del Suelo y Gestión.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en estas normas y a la legislación aplicable.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a unidades de ejecución de suelo urbanizable programado, pudiendo integrar a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También podrán integrar elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo de unidades de ejecución, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que haya de desarrollarse la unidad de ejecución.

4. Los Planes Particulares cumplirán en las diferentes unidades de ejecución las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondiente a cada uno de ellos.

5. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atendrán a lo dispuesto en las presentes Normas Generales y a condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

Artículo 306. Régimen urbanístico de la propiedad.

1. Las facultades del derecho de propiedad en el suelo urbanizable programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la legislación urbanística aplicable y en las presentes Normas.

2. Los propietarios de suelo urbanizable programado tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento tipo del área de reparto que asigna el Plan General en el cuatrienio correspondiente si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en el programa, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

Artículo 307. Obligaciones y cargas de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado están obligados a:

A) Ceder gratuitamente el Ayuntamiento:

a) La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos de las zonas deportivas de recreo y expansión de los centros docentes, de los servicios de interés público y social y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

b) El suelo donde se localizará el diez por ciento (10%) del aprovechamiento tipo del área en que se encuentran los terrenos.

c) En los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el tipo del suelo urbanizable programado, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúe el exceso de aprovechamiento, cuando éste se no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso. En estos casos las adjudicaciones a favor del Ayuntamiento se llevarán a cabo de acuerdo con lo previsto en estas Normas.

B) Costear la urbanización en los términos señalados por la legislación urbanística aplicable.

C) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las Bases de un Programa de Actuación Urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales, y en cualquier caso, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

D) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos establecidos.

E) Edificar los solares de los plazos que fije el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 308. Edificabilidad.

1. Las edificabilidades que se señalen en las fichas de planeamiento podrán modificarse con arreglo a los valores máximos y mínimos que se establecen, en su caso, dentro de las fichas particulares de cada sector, si bien habrá de respetarse en todos los supuestos la edificabilidad total del sector. Cuando no se establezcan tales límites específicos se aplicarán las reglas que señala el número siguiente y las de transformación reguladas con carácter general por estas normas.

2. El número máximo de viviendas señalado en aquéllas fichas de sectores que prevén usos residenciales no podrá, en ningún caso, ser excedido en el planeamiento de desarrollo del Plan General.

3. Cuando en la ejecución del Plan Parcial que establezca edificabilidades determinadas, correspondientes a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, se revelase de imposible cumplimiento la voluntad de los propietarios, como puedan ser la modificación de la legislación vigente sobre ese tipo de vivienda, la falta de calificación provisional de un proyecto para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública u otras semejantes se observarán las siguientes reglas:

a) Si la imposibilidad de edificar viviendas sujetas a algún régimen de protección pública afectase en general a los propietarios de un sector o a una elevada proporción de los mismos procederá a modificar el Plan parcial para transformar las edificabilidades conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes. Si esta modificación, en los términos explicados en dichas normas, fuere imposible se entenderá que el Plan Parcial admite la edificación de viviendas en régimen libre sin que en ningún caso pueda incrementar el número máximo de viviendas establecido en el Plan. El exceso de aprovechamiento que resultase de esta transformación se compensará con los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales, preferentemente a los adscritos a la propia clase de suelo y al mismo cuatrienio.

b) Si la imposibilidad sobreviniera afectase singularmente a uno o varios propietarios en sector, se transformará, en cuanto a ellos el destino de los edificios en viviendas de régimen libre, sin que, en ningún caso, se pueda incrementar el número máximo de viviendas establecido en el Plan Parcial correspondiente. En este caso, cuando no fuera posible compensar el exceso de aprovechamiento derivado del cambio de destino a vivienda de régimen libre con otros propietarios del sector, por haberse realizado ya la reparcelación, el afectado podrá compensarlo directamente con propietarios de sistemas generales adscritos al mismo cuatrienio, aunque la superficie de éstos no hubiera sido considerada en el cálculo de aprovechamiento tipo del sector, de tal manera que dicho aprovechamiento resulte inalterado; salvo acuerdo entre las partes, se aplicará el procedimiento de la reparcelación económica regulado en el artículo 116 del RGU.

Artículo 309. Transformación de edificabilidades.

1. Los Planes Parciales que desarrollen el Plan General en los sectores de suelo urbanizable programado podrán alterar las edificabilidades de acuerdo con las siguientes reglas:

a) La edificabilidad destinada a los distintos usos y tipologías correspondiente a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en cada sector podrá aumentarse hasta un límite igual al que resulta de multiplicar por uno con dos (1,2) la edificabilidad inicialmente asignada por el Plan General, pudiendo transformar el resto en edificabilidad para otros usos, aplicando, en todo caso, los correspondientes cocientes de homogeneización del valor aplicable al sector, conforme los cuadros que figuran en el Programa de Actuación correspondiente a cada área de reparto.

b) La edificabilidad conjunto correspondiente a usos comerciales en régimen de protección pública, o en régimen libre, podrá incrementarse hasta un límite igual al que resulte de multiplicar por uno con veinticinco (1,25) la edificabilidad inicialmente asignada por el Plan General, pudiéndose detraer dicha edificabilidad de otros usos, sin perjuicio

de los límites que para ellos se establecen en esta normativa y de la correspondiente aplicación de los coeficientes de homogeneización.

c) La edificabilidad de cualquiera de los usos no contemplados anteriormente admitirá oscilaciones por encima y por debajo de la inicialmente asignada por el Plan General, siempre que tales oscilaciones queden comprendidas dentro del entorno que define el producto de los correspondientes valores iniciales por cero con ocho (0,8) y por uno con dos (1,2), con idénticas condiciones de las establecidas en los apartados a) y b).

2. Las transformaciones reguladas en el número anterior no implican modificación del Plan General, siempre que respeten la edificabilidad total que para todos los usos asigna como máximo el Plan en cada sector. Dichas transformaciones no podrán modificar las señaladas particularmente en las fichas de aquellos sectores que contengan edificabilidades máximas o mínimas para cada uso.

Artículo 310. Actuaciones en suelo urbanizable programado previas al desarrollo de los sectores.

1. Los sectores de suelo urbanizable programado no podrá edificarse hasta tanto:

- a) No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.
- b) No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.
- c) No estén ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de los que establece el apartado siguiente.
- d) No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable programado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente y cuando no haya de dificultar la ejecución del planeamiento, podrá autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 58.2 de la LS con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable programado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

Artículo 311. Requisitos para poder edificar.

1. En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumpla los siguientes requisitos:

a) Que hubiese firmeza, en vía administrativa, del acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se compromete el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización de la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del IPC. La garantía podrá ser parcialmente liberada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

00258648

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillo y base de firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Galería de servicios.
- i) Obras civil de los parques y jardines públicos.
- j) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

- a) Red telefónica.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capas de rodadura de pavimento.
- e) Red de riego e hidrantes.
- f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que forman parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución, por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

5. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillados.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la transgresión de una o varias de las condiciones de las licencias concedidas, anulándose su ejecución e impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiere irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiese prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 312. Ejecución del planeamiento.

1. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable programado podrán contener su división en unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

2. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado deberá ejecutar los Planes Parciales de cada sector en el plazo indicado en el Programa de actuación, debiendo, dentro de dicho plazo o del previsto dentro de cada Plan Parcial si fuera menor, haber ultimado la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras

00258648

que exija el sistema de actuación elegido, ejecutando la urbanización del sector, formalizando las cesiones obligatorias y edificando, en su caso, las construcciones previstas en el Plan Parcial dentro de dicho plazo.

3. Los Planes Parciales deberán iniciar su tramitación en el plazo previsto en el Programa de Actuación.

Artículo 313. Valoraciones.

1. La valoración de los terrenos urbanizables respecto de los que se hubiera completado su ordenación urbanística se hará de conformidad con su valor urbanístico que vendrá determinado en función del conjunto de facultades adquiridas, de acuerdo a lo establecido en estas Normas.

CAPÍTULO II

NORMAS PARA LOS PLANES PARCIALES

Parte primera: Contenido de los Planes Parciales

Artículo 314. Memoria del plan parcial.

1. La memoria deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

a) Las características generales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc. Al describir su vegetación se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de edificios, su calidad y estado, expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

c) La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realicen.

3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que se desarrollen acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

a) Superficie total del sector que ordene el Plan Parcial.

b) Superficie de los sistemas generales que señale el Plan General como correspondientes a dicho sector.

c) Superficie del viario público del Plan Parcial.

d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.

e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.

f) Superficie edificable (suma de las parcelas edificables).

g) Superficie total edificable (suma de todas las plantas).

h) Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).

i) Edificabilidad bruta.

00258648

- j) Edificabilidad sobre la superficie edificable.
- k) Desglose de la superficie edificable sobre y bajo rasante.
- l) Superficie destinada a espacios libres privados.
- m) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.
- n) Dotación de plazas de estacionamiento y de Garaje.
- o) Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por viviendas o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.

Artículo 315. Plan de etapas y programas de actuación del plan parcial.

1. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de ejecución que correspondieran e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos.

2. El Plan Parcial señalará los plazos para su desarrollo, estableciendo al menos:

a) El que corresponda a la presentación, en su caso y ante el Ayuntamiento, del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación en las diferentes unidades de ejecución, y del Proyecto de Compensación o en su caso, del de Reparcelación. Estos plazos se computarán desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

b) El que corresponda a la presentación del Proyecto de Urbanización. este plazo se computará desde la constitución de la Junta de Compensación, si fuera exigible, o desde la aprobación del Parcial, en caso contrario.

c) El que corresponda al inicio y terminación de las obras de urbanización de los servicios computado desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

d) El que corresponda a la iniciación de las obras de edificación contando a partir de la recepción provisional de la urbanización, salvo en el supuesto de que se ejecuten ambas simultáneamente.

e) El que corresponda a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.

Artículo 316. Estudio económico y financiero del plan parcial.

1. El estudio económico y financiero contendrá:

a) La evaluación económica de la implantación y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado.

Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierra; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; redes de alcantarillado, redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de gas energético, pavimentación, arbolado y jardinería, mobiliario urbano y ornamentación, y obras especiales que hubieran de efectuarse.

b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que la implantación diera lugar.

c) La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

Artículo 317. Conformidad de las compañías suministradoras.

1. La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de energía eléctrica, teléfono y gas con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

Artículo 318. Planos de información del plan parcial.

1. El Plan Parcial contendrá, representados sobre soporte parcelario municipal, los siguientes planos de información:

a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.

- b) Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.
- c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
- d) Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para la mejor interpretación del plano topográfico.
Comprenderá la delimitación, cuencas y las áreas de humedad superficial.
- e) Clinométrico, cuando sea preciso para la mejor interpretación del plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del cinco por ciento (5%).
- f) Geotécnico, diferenciando las áreas en que puede haber problemas de cimentación.
- g) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies.
- h) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinadas a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras y vegetación. Precisaré los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

Artículo 319. Planos de ordenación del plan parcial.

1. El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que, cuando sea en planta, se realizará sobre el plano topográfico rectificado y contendrá la delimitación del área de ordenación, la referencia de las hojas del plano parcelario municipal y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo:

a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicios, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones.

Cada zona se caracterizará por un número de orden, su superficie y por la ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

b) Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, el mobiliario urbano, el alumbrado y señalización de tráfico, las fincas. Reflejará las curvas de nivel, señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.

c) Planos de las características de los espacios públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización de saneamiento, con referencia de rasantes, distancias a origen y posición de curvas e intersecciones.

d) Planos de esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de conducción de gas y red de canalización de semáforos.

Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante acciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galerías.

e) Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres comunales de los individuales.

f) Plano de delimitación de unidades de ejecución y etapas de ejecución que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de

servicios. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en unidades de ejecución, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de las mismas, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda y el orden de prioridad para su ejecución.

g) Planos de impacto de la actuación, en los cuales se identificarán los límites visuales del sector desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas, las siluetas características, así como los elementos más importantes en cuenta a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes. se analizará el impacto visual, desde los puntos más importantes de contemplación, desde perspectivas o fotomontajes de las situaciones actual o previstas, de los edificios proyectados y el contraste de su escala con el tejido urbano adyacente; y se analizarán los perjuicios en el soleamiento e iluminación natural que pudieran ocasionarse en los edificios o espacios libres inmediatos.

Artículo 320. Ordenanzas del plan parcial.

1. El Plan Parcial contendrá unas ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señale la legislación urbanística aplicable, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se suponen en estas Normas.

Parte segunda: Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales

Artículo 321. Estudios de detalle.

1. En desarrollo de los planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, con el contenido enunciado en estas Normas, con las condiciones determinadas en las mismas y con el contenido detallado que se señala a continuación:

a) Memoria, que comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle, la de la procedencia de las soluciones propuestas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, y la procedencia de las soluciones adoptadas para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes; y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.

b) Cuadro de características cuantitativas que expresa, en comparación con la solución primitiva, la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.

c) Plano de ordenación, que a escala 1:500, sobre el parcelario municipal, la expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencia a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras y paseos y áreas ornamentales.

Se definirán las alineaciones y las rasantes correspondientes a los ejes del viario mediante secciones y perfiles a escala horizontal, (1:500) y vertical (1:50); se reflejará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificables, mediante alzados esquemáticos a escala (1:500) por tramos completos de las calles.

Artículo 322. Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y detalle.

d) Pliego de condiciones técnicas y de las condiciones económicas-administrativas de las obras y servicios.

e) Mediciones.

f) Cuadro de precios descompuestos.

g) Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en estas Normas y en los pliegos de condiciones económico-facultativas que contendrán las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

a) Excavaciones y movimientos de tierras.

b) Pavimentación de viario.

c) Red de riego e hidrantes.

d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

e) Red de distribución de agua.

f) Red de distribución de energía eléctrica.

g) Red de distribución de gas.

h) Canalizaciones de telecomunicación.

i) Galerías de servicios.

j) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.

k) Alumbrado público.

l) Aparcamientos subterráneos.

m) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.

4. Los proyectos de urbanización, deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Parte tercera: Condiciones de Ordenación

Artículo 323. Criterios de ordenación.

1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que le sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano con características semejantes a las de las áreas históricas, formalmente diversas con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variados.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de los itinerarios.

d) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

e) Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

00258648

Artículo 324. Reserva de suelos para dotaciones.

1. La reserva de suelos para dotaciones se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el anexo del RPU.
2. La reserva de suelo para centros docentes, se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.
3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.
4. Los centros escolares de nivel superior integrarán, en lo posible, un centro de cada uno de los niveles inferiores.

Artículo 325. Condiciones de diseño de la red viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.
2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.
3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulación y, si procede, de la implantación de servicio público de transporte.
4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. el sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.
5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Artículo 326. Condiciones de los estacionamientos.

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a estacionamientos.
2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas.
3. Sólo se admitirá en situación al aire libre, en espacios anejos a la red viaria, un máximo del cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de estacionamiento correspondiente a las viviendas.
4. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.
5. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas.
Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando un malla regular.

Parte cuarta: Condiciones de la edificación y de los usos

Artículo 327. Condiciones de la edificación.

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en este PGOU.
2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tenga asignadas para su sector en la ficha correspondiente.
3. Se define el sistema de ordenación como el conjunto de reglas que determinan un modo diferencial de ordenar y ocupar el espacio, una forma identificable de ciudad y una situación morfológica específica.

4. Los distintos modos de ocupación del espacio pueden abstraerse en tres sistemas de ordenación básicos, que cada uno de los cuales traduce una distinta forma urbana:

- a) Alineación a vial.
- b) Edificación aislada.
- c) Volumetría específica.

5. El sistema de ordenación por alineación a vial corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle, como canal delimitado por edificaciones. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua marcando la alineación de la calle. La unidad básica de la ordenación urbana es la manzana, aunque no necesariamente construida con edificación entre medianerías.

6. El sistema de ordenación por edificación aislada corresponde a la morfología urbana en que la situación dominante es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. La calle pierde relevancia, aunque en última instancia sigue presente como referente obligado. Las fachadas de los edificios no se sitúan ni sobre la alineación de la calle ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación.

Formalmente la calle se configura mediante el diferente tratamiento de los espacios de sus bordes, o por las cercas de cerramiento de las propiedades. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta, y entre cada edificio y los de su entorno.

7. El sistema de ordenación por volumetría específica corresponde a las situaciones morfológicas en que los conceptos formales pierden protagonismo, en términos relativos, ordenándose la edificación fundamentalmente basada en criterios funcionales derivados de sus necesidades propias. Las ordenaciones de este tipo, aun cuando puedan compartir con los sistemas precedentes alguna connotación formal, se caracterizan porque la edificación se organiza en relación a su parcela.

Artículo 328. Condiciones de uso.

1. Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas Normas en el apartado relativo a normas reguladoras de los usos.

2. Condiciones de uso hotelero:

- Parcela mínima: 5.000 m².
- Edificabilidad: 1 m²t/m²s.
- Superficie total construida según categorías: (repercusión en la superficie total por unidad de habitación).
 - 3-4 estrellas: 60 m²c.
 - 5 estrellas: 100 m²c.

Parte quinta: Condiciones de urbanización

Artículo 329. Definición.

1. Son las condiciones que se imponen para la urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, a todos aquellos que fueren objeto de nueva obra urbanizadora.

Artículo 330. Condiciones de urbanización.

1. La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fueren objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirá las condiciones estipuladas en el proyecto de urbanización aprobado por la Corporación Municipal y demás disposiciones municipales que fueren de aplicación.

TÍTULO NOVENO**NORMAS PARA SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO****CAPÍTULO I****NORMAS GENERALES****Artículo 331. Delimitación.**

1. Constituyen el suelo urbanizable no programado los terrenos delimitados con este carácter en el Plan del Régimen del Suelo y Gestión, por su aptitud para atender a futuras o singulares demandas de utilización del suelo y poder desarrollarlas de forma que la inversión de los agentes que los desarrollen, aún disponiendo de un amplio margen de elección, tanto en lo relativo a modalidades y productos como en lo que respecta a oportunidades y secuencia temporal de ejecución, pueda conciliarse con los objetivos de cualificación y mejora del espacio urbano y del medio natural que el Plan General persigue.

2. En cada área se cumplirán las determinaciones específicas que se incluyen en estas Normas para cada Programa de Actuación Urbanística y las restantes disposiciones contenidas en las mismas, cualquiera que sea la figura de planeamiento que la desarrolle.

Artículo 332. Desarrollo del suelo urbanizable no programado.

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo, el Ayuntamiento podrá autorizar la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

2. Tales programas, que se formularán directamente por el propio Ayuntamiento o por concurso público, contendrán las determinaciones y documentos expresados en estas Normas y aquellos otros que se precisen conforme a las bases que puedan convocarse para su formulación o ejecución.

3. Las determinaciones contenidas en las respectivas fichas sobre el carácter de la actuación se entenderán referidas a la formulación del Programa de Actuación Urbanística y tendrán carácter indicativo.

4. En los casos en que se exija un Estudio de Impacto Ambiental, éste deberá señalar, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas y cualitativas, o cualquier otro medio, la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el paisaje y el medio ambiente, tanto rural como edificado y sobre los que pudiera tener incidencia negativa.

5. Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la legislación urbanística y el presente PGOU.

Artículo 333. Derechos y obligaciones de los propietarios.

1. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos, además de a lo contemplado por la legislación urbanística, a las siguientes limitaciones:

a) No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General y que estuviese legalmente autorizado en ese momento, salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en el apartado siguiente.

b) Los usos y construcciones que se autoricen se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos se establecen en las presentes Normas, relativo al suelo no urbanizable, especialmente los relativos a parcelación y edificación, se

entenderán aplicables a estos efectos, las normas previstas en dicho Título sobre la constitución de núcleo de población.

c) En esta clase de suelo no podrán efectuarse reparcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales que lo desarrollen, debiendo sujetarse, entre tanto, al ordenamiento urbanístico y demás disposiciones aplicables, en especial las establecidas en el presente PGOU.

2. Una vez aprobado con carácter definitivo el programa de Actuación Urbanística, las facultades del derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo, estando obligados a ceder gratuitamente al ayuntamiento los sistemas generales grafiados por el Plan, adscritos a cada una de las áreas en que se divide el suelo urbanizable no programado, así como, en su caso, a su ejecución y urbanización.

CAPÍTULO II

PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 334. Ámbito de los programas de actuación urbanística.

1. Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el suelo urbanizable no programado deberán referirse a cada una de las áreas que se establecen en el plano de su competencia, de forma que los Programas de Actuación Urbanística que se autoricen deberán incluir una superficie mínima coincidente con la de alguna de las áreas previstas, salvo determinación específica expresada en la ficha de cada área, debiendo obligatoriamente incluir los sistemas generales adscritos a cada una de ellas.

2. Los ámbitos de cada Programa de Actuación Urbanística contendrán el cálculo del aprovechamiento tipo para todo su ámbito, área del suelo no urbanizable más sistemas generales que coincidirá con una única área de reparto. Dentro de dicha área de reparto todos los propietarios de suelo tendrán derecho al noventa por ciento (90%) de este aprovechamiento tipo.

Artículo 335. Condiciones urbanísticas de las áreas.

1. De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan en cada área, y conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, el Plan General determinará en cada caso:

a) Los usos globales permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.

b) Las superficies máximas a desarrollar por los Planes Parciales.

c) También podrán determinarse las características urbanísticas de cada actuación de relación con la estructura urbana del territorio, señalando particularmente las superficies en que se prevé la localización de los sistemas generales de viario, espacios libres, servicios o dotaciones; donde se concentran los aprovechamientos lucrativos; las conexiones del sector con las redes viarias y de servicios contenidos en el Plan; y en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.

2. Igualmente, y en aquellas áreas en las que el objetivo prioritario de la actuación está ligado al crecimiento residencial o a la creación de dimensión de la actuación y la edificabilidad máxima para el conjunto de los usos permitidos o compatibles con ellos, edificabilidad a la que se ajustarán, sin superarla en ningún caso, los Programas de Actuación Urbanística.

3. La edificabilidad máxima concedida en el presente Plan General, figura referida en las fichas al conjunto de los usos permitidos en cada área.

4. En la formulación, ejecución y desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística cuya autorización se lleve a cabo, además de las determinaciones del área,

00258648

se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación contenidas en las presentes Normas: del mismo modo, en las áreas a que se refiere el punto 2 de este apartado, se mantendrán las particulares condiciones de esta clase establecidas por el Plan para el suelo urbanizable programado.

5. En todo caso, los Programas de Actuación Urbanística, al señalar la intensidad específica de los diferentes usos permitidos desde el Plan o compatibles con ellos, podrán incluso suprimir alguno de aquellos cuando resulte complementario de los objetivos señalados en la correspondiente ficha.

6. A efectos de lo señalado en este Plan General, y además de lo expresado en el número anterior, los Programas que desarrollen áreas en la que el carácter de la actuación sea público y su objetivo no coincida con el recogido en el número 2 de este apartado, podrán también apartarse aisladamente de las condiciones generales de uso y edificación, a fin de ajustarlas motivadamente al contenido exclusivo y particular de las determinaciones que constituyen su finalidad.

Artículo 336. Tramitación de los programas de actuación.

1. Se podrán formular Programas de Actuación Urbanística cuando se cumplan las condiciones objetivas de programación para cada una de las áreas del suelo urbanizable no programado señaladas en las fichas de planeamiento respectivas.

2. El Ayuntamiento, de oficio, promoverá los Programa de Actuación Urbanística de conformidad con los criterios que señala el Plan General y conteniendo las determinaciones y documentos señalados en estas Normas.

El Ayuntamiento podrá acudir a fórmulas mixtas público-privadas para la formulación y ejecución de los Planes de Actuación Urbanística.

3. La adjudicación para la ejecución del programa de Actuación Urbanística y sus Planes Parciales se hará mediante concurso.

CAPÍTULO III

EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 337. Fórmulas de ejecución de los programas de actuación urbanística.

1. La ejecución de los Programas de Actuación Urbanística se podrá realizar bien directamente por la Administración, a través de Entidades o Empresas particulares o fórmula mixta público-privadas, o bien, mediante concurso. Los Programas de Actuación Urbanística que se ejecuten directamente por la Administración, se llevarán a cabo con la colaboración de los propietarios y adjudicatarios de aprovechamientos.

2. La ejecución de los Planes Parciales se ajustará al sistema de actuación que se haya establecido en el Programa de Actuación Urbanística, quedando los adjudicatarios obligados a cumplir obligaciones que, no estando especificadas en las bases, sean consecuencia del sistema aplicable.

Artículo 338. Declaración de utilidad pública a efectos de expropiación forzosa.

1. La aprobación de un programa de Actuación Urbanística implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa, no solamente del ámbito territorial concreto para el que se formuló, sino también de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales existentes en el exterior.

Artículo 339. Valoración a efectos expropiatorios del suelo urbanizable no programado.

1. El suelo urbanizable no programado que no cuente con programa de Actuación Urbanística se tasarán con arreglo al valor inicial, sin consideración alguna a su posible valor urbanístico.

00258648

2. Una vez obtenido el derecho a urbanizar por aprobación del Programa de Actuación Urbanística y de los Planes Parciales, se agregará al valor inicial del terreno el cincuenta por ciento (50%) del coste estimado de su urbanización.

3. Si se extingue el derecho a urbanizar por incumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución o no se realizasen en los plazos establecidos, el valor de expropiación será el valor inicial.

Artículo 340. Sistemas de expropiación por concesión administrativa.

1. En los casos en que la actuación directa se efectúe el sistema de expropiación se acudirá preferentemente a la fórmula de la concesión a que se refiere la legislación urbanística.

TÍTULO DÉCIMO

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES

Artículo 341. Alcance de las determinaciones particulares.

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo, pudiendo alterarse, en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos delimitación. Ninguna alteración de sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos dotacionales, a parques y jardines o circulación.

b) Trazados y alineaciones: únicamente las alineaciones señaladas como vinculante en la ficha, tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas no consideradas como vinculantes se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

c) Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con la localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación.

Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotaciones, el planeamiento de desarrollo del Plan General podrá proceder a reajustar en la forma; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna.

En todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.

2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el enlace que estas normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan General.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogado íntegramente el Plan General de Ordenación Urbanística de Benahavís de 1973.

00258648

DISPOSICIONES TRANSITORIAS**Primera.**

1. Los Planes Parciales que estén referidos a superficies de suelo cuya clasificación en el presente PGOU sea la de Suelo Urbano, se sujetarán a las prescripciones de esta disposición transitoria, cuando dichas superficies se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

a) Terrenos referidos a superficies de suelo que a la aprobación inicial del presente P.G.O.U. tengan la condición de solares y que no hayan solicitado licencia a contar desde un año de la entrada en vigor de la Ley.

b) Terrenos incluidos en unidad de ejecución en el nuevo PGOU.

c) Terrenos no incluidos en unidad de ejecución en el nuevo PGOU pero que aún no se han convertido en solares.

2. En estos casos, los Planes Parciales podrán seguir desarrollándose con arreglo a sus propias determinaciones, en tanto estas no sean contradictorias con las del Plan General y cuando éste así lo establezca, considerándose como Planes Parciales Transitorios en Suelo Urbano. De existir disconformidad entre las determinaciones del Plan Parcial y el Plan General, ya sea por diferencias de zonificación, ordenanzas, localización o cuantía de los equipamientos o por cualquier otra causa, ya sea porque se exija un Plan Especial o el desarrollo de una unidad de ejecución, prevalecerán inexcusablemente las determinaciones del Plan General.

3. No será preciso que la aplicación de las normas del Plan General se base en la previa tramitación de una modificación de elementos de éste, bastando a tales efectos el escrupuloso respeto del Plan General y el cumplimiento de todas y cada una de sus previsiones. Si esto no fuera posible se tramitará un Estudio de Detalle o un PERI, según los casos, que recoge las determinaciones del Plan Parcial y el Plan General, con el criterio de prevalencia antes expuesto. La Administración actuante resolverá sobre la necesidad de uno u otro instrumento al tiempo de resolver la información urbanística previa que, en estos casos, deberán solicitar preceptivamente quienes pretendan desarrollar dichos Planes Parciales.

4. En todo caso, el cumplimiento de los deberes urbanísticos se ajustará a lo dispuesto en el presente PGOU y la LRRUVS de 25 de julio de 1990.

Segunda.

1. Los Planes existentes en el momento de aprobación inicial de este Plan General, cualquiera que fuese el grado de tramitación administrativa en el que se encontraran, cuyo suelo resulta clasificado por este Plan General como Urbanizable Programado, No Programado o No Urbanizable, quedan sin valor, vigencia o efecto alguno, de manera que sólo podrán alcanzar el derecho a urbanizar una vez desarrollados los instrumentos de planeamiento requeridos para cada clase de suelo.

2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los Planes Parciales cuyo sector resulte clasificado como Suelo Urbanizable Programado podrán seguir desarrollándose con arreglo a las propias determinaciones de aquel, en tanto estas no sean contradictorias con las del Plan General y éste así lo establezca, considerándose como Planes Parciales Transitorios en Suelo Urbanizable Programado. De existir disconformidad entre las determinaciones del Plan Parcial y las que el Plan General prevea para los terrenos sujetos a estos Planes Parciales prevalecerán inexcusablemente las determinaciones del Plan General.

3. No será preciso que la aplicación de las normas del Plan General se base en la previa tramitación de una modificación de elementos de éste, bastando a tales efectos el escrupuloso respeto del Plan General y el cumplimiento de todas y cada una de sus previsiones. Si esto no fuera posible se tramitará un Estudio de Detalle que recoge las

00258648

determinaciones del Plan Parcial y el Plan General, con el criterio de prevalencia antes expuesto.

La Administración actuante resolverá sobre la necesidad de dicho instrumento al tiempo de resolver la información urbanística previa que, en estos casos, deberán solicitar preceptivamente quienes pretendan desarrollar dichos Planes Parciales.

4. Salvo que el presente PGOU establezca otra cosa, la edificabilidad que establezca el Plan Parcial tendrá la consideración de «aprovechamiento tipo transitorio», considerándose el correspondiente sector como área de reparto a estos efectos.

5. La falta de desarrollo del Plan Parcial en el plazo que resulte de su Plan de Etapas o, en su caso, fije el PGOU.

privará a aquel de su condición del Plan Parcial Transitorio, una vez que se declare dicho incumplimiento en expediente tramitado con audiencia del interesado. En estos casos, dicho Plan Parcial se sujetará al régimen establecido en el párrafo 1.º de esta regla, quedando, en consecuencia, derogado.

6. A efectos de lo dispuesto en esta disposición transitoria, el presente PGOU contiene la previsión de las superficies de suelo sujetas a estos Planes Parciales Transitorios, tanto para el caso de que sean desarrollados, como para el de su incumplimiento.

7. Normas de computo del volumen: Los volúmenes correspondientes a edificaciones ejecutadas con licencia ya existente en sectores de Suelo Urbanizable Programado, no computarán en lo que excedan de la edificabilidad que le corresponda en la ejecución del Plan Parcial, de acuerdo al nuevo Plan General de Ordenación.

8. En todos los casos, el cumplimiento de los deberes urbanísticos se ajustará a lo dispuesto en el presente PGOU y la LRRUVS de 25 de julio de 1990.

RÉGIMEN DE PLAZOS PARA INCLUIR EN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:

1.º El plazo para presentar a la aprobación inicial el instrumento de ordenación más específico para cada clase de suelo, cuando incumba al propietario este deber, será de dos años desde la entrada en vigor del presente PGOU cuando se trate de Planes Parciales incluidos en el primer cuatrienio o de Planes Especiales de Reforma Interior, y de dos años, desde el inicio del segundo cuatrienio, para los restantes Planes Parciales.

2.º En suelo urbano, incluido en una unidad de ejecución y cuya ordenación detallada se contenga en el presente PGOU, el plazo para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico mediante el cumplimiento íntegro de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución será de tres años, desde la entrada en vigor del presente Plan General.

Una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, el plazo para solicitar licencia será de dos años, contados desde la fecha en que dicha adquisición se produzca mediante el cumplimiento íntegro de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución.

Cuando se trate de suelo urbano incluido en una unidad de ejecución, cuya ordenación detallada se remita por el presente PGOU a otro instrumento de planeamiento, el plazo para adquirir el derecho al aprovechamiento, urbanístico mediante el cumplimiento íntegro de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución será el que establezca el instrumento de ordenación más específico que se apruebe, y en su defecto, de tres años, desde la entrada en vigor de dicho instrumento.

En el supuesto contemplado en el párrafo precedente, una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, el plazo para solicitar licencia será el que señale el instrumento de ordenación más específico que se apruebe, y en su defecto, el de dos años contados desde la fecha en que aquella adquisición se produzca mediante el cumplimiento íntegro de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución.

3.º En suelo urbano, el plazo para convertir en solar las parcelas que no están incluidos en unidad de ejecución y para solicitar la correspondiente licencia será de tres años, desde la entrada en vigor del presente Plan General.

4.º En suelo urbano, cuando se trate de terrenos que tengan la condición de solares a la entrada en vigor del presente PGOU, el plazo para solicitar la correspondiente licencia será de dos años, contados precisamente desde dicha entrada en vigor del Plan General.

5.º En Suelo Urbanizable, el plazo para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico mediante el cumplimiento integro de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución será el que establezca el instrumento de ordenación más específico que se apruebe, y en su defecto, de tres años, desde la entrada en vigor de dicho instrumento.

Una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, el plazo para solicitar licencia será asimismo el que señale el instrumento de ordenación más específico que se apruebe, y en su defecto, el de dos años, desde la entrada en vigor del presente PGOU.

6.º El plazo para cumplir el deber de edificar será el que señale el acto de otorgamiento de la licencia, que fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

TÍTULO DECIMOPRIMERO

NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 342. Definición y delimitación.

1. Es aquel suelo del término municipal que no puede ser urbanizado porque deba ser protegido o no sea necesario incluirlo como suelo urbano o urbanizable, según el programa de suelo previsto por este Plan General.

2. Constituirán el suelo no urbanizable del término municipal de Benahavís:

a) Los terrenos que en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológico, etc., o por razón del modelo territorial elegido, se clasifican como suelos no urbanizables al objeto de evitar el proceso de urbanización de los mismos, preservar sus características naturales y/o su riqueza productiva.

b) Los espacios que este Plan determina para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, histórico- culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

c) Los suelos que quedan fuera de todo desarrollo urbano, dentro de las previsiones de este Plan General y por ello no se han clasificado como urbanos o urbanizables.

Artículo 343. Categorías y delimitación.

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

- a) Suelo no Urbanizable de Protección Especial (NUPE).
- b) Suelo no Urbanizable Común (NU).

2. Estas categorías se subdividen en función de las causas de protección y del modelo territorial adoptado en este Plan General, el siguiente modo:

a) Suelo no Urbanizable de Protección Especial:

- Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS).
- Zonas Húmedas Artificiales (ZHA).
- Paisajes Agrarios Singulares (AG).
- Espacios de Potencialidad Forestal (PF).
- Yacimientos Arqueológicos con categoría de Monumento (YAM).

- Áreas Forestales de Interés Recreativo (FR).

b) Suelo no Urbanizable Común:

- Simple.(NUS).

- Cautelar (NUC).

La delimitación de estas áreas viene reflejada en el Plano de Clasificación y Calificación de Suelo a escala 1/20.000.

Artículo 344. Actuaciones en suelo no urbanizable.

1. Las áreas de Suelo no Urbanizable de este Plan General, 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 del modelo territorial elegido en este Plan General.

2. Cada año el Pleno municipal aprobará un plano donde quede reflejada la nueva clasificación de suelo, de acuerdo con la situación aceptada en el acuerdo y con los trámites establecidos en la Ley del Suelo para los casos de modificación o revisión de este Plan General, si fuese necesario por haberse producido modificaciones puntuales del Plan General sobre este tipo de suelos.

Artículo 345. Condiciones de planeamiento.

1. Las determinaciones del Plan General sobre el suelo no urbanizable son inmediatamente ejecutivas, no obstante se habrán de redactar Planes Especiales en los siguientes casos:

a) Establecimiento o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.

b) Actuaciones de la Administración, no previstas en este Plan General sobre esta clase de suelo.

c) Establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no en este Plan General, por los Organismos competentes.

d) Establecimiento de usos que, autorizados por este Plan General supongan un cambio sustancial del territorio o de parte de él.

En particular, los campamentos turísticos, las industrias de gran tamaño y las grandes dotaciones como complejos deportivos o hipermercados están sujetos a este precepto. La necesidad de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, aparcamientos, etc., exige la redacción del Plan Especial.

e) Protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados, perímetros edificados). Esta protección se concretará mediante la redacción de un Catálogo de los bienes afectados o protegidos.

f) 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.

g) Mejora del medio rural que eleve el nivel de vida de los núcleos secundarios y diseminados del término municipal.

h) Restauración del territorio para recuperación del uso agrario o erradicación de actividades urbanas no deseadas.

Artículo 346. Parcelaciones y segregaciones.

1. En suelo rústico sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas quedando prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

2. Parcelación rústica es la división del terreno que se ajusta 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 como viene definido posteriormente.

3. Todas las parcelaciones y segregaciones están sujetas a licencia. No se permiten parcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan las parcelas mínimas edificables en este Plan General, si se pretendiere actuación edificatoria sobre ellas.

4. Las parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la antigua Ley para la Reforma y Desarrollo Agrario, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas, si su dimensión fuera menor a la parcela mínima edificable fijada por este Plan General.

Artículo 347. 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 infraestructura de acuerdo con 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 están 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 Protección Especial.

CAPÍTULO II

CONDICIONES DE USO

Artículo 348. Usos dominantes y complementarios.

1. En el suelo no urbanizable se considerará como uso dominante el agrícola, siéndolo también en algunas áreas concretas el forestal y el de ganadería extensiva. Son usos complementarios los vinculados a los usos dominantes, los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación.

Artículo 349. Usos compatibles.

1. En el suelo no urbanizable se considerarán los siguientes usos, compatibles con los dominantes y complementarios: uso extractivo, de basurero, vertedero de escombros, de gran industria, industrias nocivas y peligrosas, grandes instalaciones e infraestructuras, de alojamientos, de equipo público, de ganadería estabulada, chatarrería, camping y otros usos semejantes.

2. Uso extractivo. Con las limitaciones formuladas para los cauces fluviales en las Normas generales de protección (Título II.

Capítulo II de esta normativa), se podrá establecer este uso, salvo mención expresa en la Normativa del Suelo No Urbanizable de Protección Especial, con un estudio previo del efecto que se provocará en el paisaje, que se adjuntará a la solicitud de licencia que habrá de contar para su concesión con Informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo y del organismo específico competente para su autorización.

3. Uso de basurero. Con las limitaciones formuladas en las Normas para los Suelos no Urbanizables de Protección Especial podrá establecerse este uso a distancia superior a dos kilómetros de los núcleos de población y a más de 500 metros de cualquier edificación residencial.

4. Uso de vertedero de escombros. Con las limitaciones formuladas en las Normas para las Áreas de Protección y en la zona no visible desde las vías de comunicación se podrá situar este uso en el suelo no urbanizable.

5. Uso de gran industria. Las industrias o complejos industriales que, aun siendo compatibles con los polígonos industriales, no pudieran ubicarse en los mismos en razón de su dimensión, se podrán situar en el suelo no urbanizable, salvo mención expresa en las Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Protección Especial, una vez

00258648

conseguida la declaración de su interés social, que satisfaga al menos los siguientes aspectos:

- a) Justificación de la conveniencia de la actuación.
- b) Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.
- c) Evaluación del Impacto Ambiental que, sobre el medio natural, se produce, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas y medidas correctoras precisas.

6. Usos de industria nociva, industria peligrosa y almacenamiento de materias peligrosas: Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos Km. de los núcleos de población y a más de 500 metros de cualquier edificación residencial. Se exigirá estudio geotécnico conjuntamente con el Proyecto. No podrán situarse en aquellas áreas de protección en que así se determine en su Normativa Específica. Será precisa la declaración previa de su interés social para permitirse su ubicación en SNU.

7. Uso de grandes instalaciones e infraestructuras. Con declaración expresa de su utilidad pública y estudio de Impacto Ambiental en el medio natural, podrán permitirse estos usos, salvo mención expresa en las Normas para las Áreas de Protección.

8. Uso residencial. De acuerdo con las Normas de edificación en Suelo no Urbanizable se podrán autorizar los alojamientos aislados de propiedad vertical, salvo mención expresa en la Normativa particular.

9. Uso de «equipo público». Se permite su ubicación en suelo no urbanizable con declaración previa de su interés social o utilidad pública, con excepción de aquellas áreas de protección en que expresamente se prohíbe. Las grandes dotaciones como complejos deportivos, hipermercados, etc., requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial de dotaciones, con estudio del impacto sobre el medio natural.

10. Establos, residencias y criaderos de animales: Se permite su situación en suelo no urbanizable salvo mención expresa en la Normativa Particular.

11. Uso de chatarrería. Con las determinaciones fijadas en las Medidas Generales de Protección de estas Normas, en su apartado Protección Paisaje Natural, se podrá situar en aquellas zonas en las que la Normativa de las Áreas de protección no lo prohíba.

Precisará declaración expresa de su interés social.

12. Uso de alojamientos (campamentos turísticos y hoteles) la ubicación de este tipo de usos en suelo no urbanizable requerirá la redacción, obtenida su declaración de interés social, de un Proyecto en el que, al menos se contemplen los siguientes aspectos:

- a) Necesidad de la actuación y justificación de la misma.
- b) Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.
- c) Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido.
- d) Estudio del impacto que, sobre el medio natural, se produce, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas.
- e) Demostración y compromiso de que las parcelas destinadas a la acampada no pasarán a propiedad de los usuarios en ningún caso, para uso permanente con caravanas.

13. Condiciones de uso hotelero:

- Parcela mínima: 30.000 m².
- Edificabilidad: 1 m²t/m²s.
- Superficie total construida según categorías: (repercusión en la superficie total por unidad de habitación).
 - 3-4 estrellas: 60 m²c.
 - 5 estrellas: 100 m²c.

Artículo 350. Usos incompatibles.

1. 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 y compatibles.

Artículo 351. Usos en el suelo no urbanizable de protección especial.

1. Los usos compatibles e incompatibles en esta clase y categoría de suelo se explicitan en Título XII de esta normativa.

CAPÍTULO III

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 352. Concesión de licencia para edificación.

1. En el suelo no urbanizable los trámites para la concesión de licencia de Edificación dependerán del tipo de edificación que se quiera realizar y no podrán autorizarse más edificaciones de las que seguidamente se enumeran.

2. Las construcciones cuya licencia de edificación se concede directamente por el Ayuntamiento son las siguientes:

a) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio o Consejería de Agricultura.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.

3. Construcciones cuya licencia no se concede directamente por el Ayuntamiento, sino a través de un procedimiento especial (art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística). Son las siguientes:

a) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

b) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

4. En cualquier caso no se permitirán construcciones que constituyan o propicien la formación de núcleos de población.

5. En la normativa particular del suelo no urbanizable de protección especial, dadas sus condiciones particulares, se podrá exigir el procedimiento especial del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística para actuaciones que en el suelo no urbanizable común no lo requerirían.

Artículo 353. Concepto de núcleo de población.

1. El concepto de núcleo de población afecta a todos los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, tanto de protección como común. Además afecta a los terrenos clasificados como suelo urbanizable, mientras no tengan aprobado su Plan Parcial correspondiente.

2. Núcleo de población es todo asentamiento 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 354. Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de un núcleo de población.

1. Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un núcleo de población, 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.

b) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

Artículo 355. Las condiciones objetivas en relación al lugar.

1. En relación al lugar y a la parcelación del territorio que constituyen una parcelación urbanística, 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:

a) Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior, no inscritas en el Catastro con anchura de rodadura superior a 2 metros, asfaltadas o asfálticas, con o sin encintado de aceras.

b) 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 intensivo.

c) Centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación.

d) Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existentes en proyecto.

e) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o estables.

f) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación agrícola de la finca, así como que adviertan de todas las condiciones de edificación, del artículo siguiente.

g) 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, etc.).

h) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos de propiedad horizontal, o concentraciones de unas y otras superiores a la media del entorno geográfico similar.

Artículo 356. Las condiciones objetivas relativas a la parcela.

1. En relación a la parcela edificable aisladamente considerada las condiciones que pueden dar lugar a que exista posibilidad de formación de núcleo de población, serán aquellas que se determinan con criterios objetivos para cada tipo de suelo en que se divide el suelo no urbanizable en este Plan General.

a) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Normas Generales, según tipos de suelo.

b) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso distancia mínima a la edificación más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en estas Normas Generales y según tipos de suelo.

c) Usos o actividades autorizadas en cada tipo de suelo, con expresión de los prohibidos. En todos los casos cuando se refiere a vivienda familiar se entenderá que se autorizará exclusivamente una vivienda para una sola unidad o programa familiar por parcela mínima establecida, pudiendo agruparse dos o más viviendas cuando la superficie total de parcela sea la suma de tantas parcelas mínimas como viviendas quieran edificarse.

d) 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.

e) Será de aplicación subsidiaria, en caso de ausencia de otras determinaciones del Plan General, el Plan Especial de Medio Físico de la Provincia de Málaga.

Artículo 357. Tipos de edificación.

1. En el suelo no urbanizable se distinguen tres tipos de edificación:

a) Construcciones que guarden relación con naturaleza de la finca.

b) Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

d) Construcciones residenciales aisladas.

Artículo 358. Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.

1. Se considerarán de este modo, y podrán ser edificadas con licencia municipal directa, las siguientes:

a) Casetas para establecimiento de instalaciones (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) relacionadas con el uso dominante.

b) Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.

c) Construcciones estrechamente vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras.

d) Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.

e) Establos, residencias y criaderos de animales.

f) Invernaderos o protección de los cultivos, invernaderos comerciales.

g) Las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano.

Artículo 359. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

1. Ejecución: Se considerarán de este modo exclusivamente aquellas que vengan contempladas en el propio Proyecto de la obra pública de que se trate o, en el caso de gasolinera, tengan la preceptiva autorización del organismo competente, sin que ello evite la necesidad de conseguir la licencia municipal, que podrá otorgarse directamente.

2. Entretenimiento: Son las construcciones o instalaciones enumeradas en el art. 68.2 del Reglamento General de Carreteras, que al referirse a las áreas de conservación y explotación enumera los centros operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y explotación.

3. Servicios: Se entiende por tales aquellos que recoge el art. 68.2 del Reglamento General de Carreteras, siempre que no estén en contradicción con lo dispuesto en la Ley del Suelo (art. 16.3 del Texto Refundido y anteriormente art. 85.I.2.^a).

Artículo 360. Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

1. Se consideran de este modo exclusivamente aquellas, que siendo posibles enclaves en el Suelo no Urbanizable, sean declaradas expresamente de interés social o utilidad pública.

2. Cualquier edificación sobre suelo no urbanizable que no sea destinada a alojamiento de propiedad vertical en situación aislada, no esté relacionada con la naturaleza y destino de la finca, o no esté vinculada a las Obras Públicas, requerirá dicha declaración para poder ser permitida. La Licencia para tales construcciones deberá seguir el trámite del art. 43.3 de la Ley del Suelo.

3. El carácter excepcional de la edificación en suelo no urbanizable, exige el cumplimiento de exigencias concretas (art. 44.4 del Reglamento de Gestión). La utilidad o interés pueden venir atribuidos por aplicación de su legislación específica. A falta de la previa atribución, habrá de recaer un juicio de valor en el expediente presentado por el solicitante. El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo que adoptará la resolución definitiva. Se valorará expresamente la necesidad de emplazamiento en el medio rural:

a) Cuando no es posible otro emplazamiento, por las características de la instalación en sí.

b) Cuando la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente del emplazamiento en el medio rural.

4. Se tolerará la implantación de industrias peligrosas o insalubres al deber emplazarse obligatoriamente en el medio rural y de grandes industrias que por su dimensión no pudieran ubicarse en un polígono industrial. El resto de las industrias deberán instalarse en polígonos industriales. Los nuevos polígonos industriales requerirán la revisión de este Plan General para la creación de nuevo suelo urbanizable, siempre acompañado de Estudio de Impacto Ambiental y la adopción de medidas de planeamiento y de protección, seguidas, si es preciso, de un Plan Especial de Protección.

5. Las grandes dotaciones, como complejos deportivos, hipermercados, etc., requerirán la necesidad de una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial de dotaciones.

6. Las instalaciones de Campamentos Turísticos requerirán la declaración expresa por las autoridades de Turismo, como instalación de utilidad pública o interés social.

7. En el Suelo no Urbanizable de Protección Especial se señalan una serie de acciones que requerirán la declaración de utilidad pública e interés social.

Artículo 361. Construcciones residenciales aisladas.

1. La condición de aisladas de estas edificaciones vendrá asegurada por el cumplimiento de la separación a linderos que se fije en estas Normas y por la obligatoriedad de disponer de un máximo de un alojamiento por parcela, quedando la totalidad de ésta vinculada registralmente a la edificación. Las licencias para estas edificaciones deberán seguir el trámite del art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Se consideran cuatro tipos diferenciados de construcciones residenciales aisladas:

a) Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios y cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. En este concepto se engloban las tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano o casillas en tierras de regadío. Quedan también incluidas las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas, el peticionario estará inscrito en el Censo Agrícola y la finca quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones.

b) Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales. Sus condiciones de edificación vendrán determinadas en el proyecto de ejecución de la infraestructura.

c) Vivienda guardería de complejos en el medio rural. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.

d) Vivienda familiar autónoma. Edificio aislado residencial- familiar de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante.

Artículo 362. Tipos de suelo.

1. A los efectos de su edificación, el suelo no urbanizable, según las características propias del término municipal de Benahavís y en evitación de la formación de núcleo de población, se divide en tres tipos:

- a) Suelo de regadío.
- b) Suelo de secano.
- c) Suelo de diseminados.
- d) Suelo anexo al Corredor de las Angosturas.

Artículo 363. Suelo de regadío.

1. Se considerará suelo de regadío todo aquel que haya sido delimitado dentro del suelo no urbanizable de protección especial, en la categoría de Paisaje Agrario Singular (AG), y todo aquel que pueda demostrar su condición de regable, al menos con los siguientes documentos:

a) Certificado de técnico competente en el que se defina al menos lo siguiente: Caudal disponible en estiaje (agosto), descripción del regadío, sistema utilizado e instalaciones existentes.

b) Certificado de la Delegación de Hacienda en el que se acredite su inscripción en el catastro como regadío sujeto a la contribución correspondiente.

2. En el caso de nuevos regadíos será preciso seguir el siguiente procedimiento, terminado el cual se considerará regadío:

a) Presentación de Proyecto de puesta en regadío, redactado por técnico competente, en el que se justifique al menos el caudal disponible en estiaje (Agosto), se proyecten las instalaciones a ejecutar según el sistema elegido, se definan las plantaciones y se valoren las obras a ejecutar.

b) Presentación de certificado final de las obras redactado por el técnico Director de las mismas.

c) Certificación del alta en el catastro de Hacienda como regadío.

3. En ningún caso se considerarán regadíos a fincas que no tengan un caudal de agua disponible de al menos 0,2 litros por segundo y hectárea si el riego es «por goteo»; 0,8 litros por segundo y hectárea si es «por aspersion» y 1,2 litros por segundo y hectárea si se riega «a manta». Los caudales citados se entienden continuos.

Artículo 364. Suelo de seco.

1. Todos los terrenos que no satisfagan las condiciones establecidas en el artículo anterior, se considerarán de seco a los efectos de su edificación.

Artículo 365. Suelo de diseminados.

1. Se entenderá por suelo de Diseminados a las zonas específicamente delimitadas en los planos de ordenación dedicados a la clasificación de suelo del término municipal de Benahavís, constituidas por un agregado de unidades familiares productivas o no que por la estructura del asentamiento no son susceptibles de ser delimitadas como suelo urbano, ni por tanto llegar a conformar un núcleo de población, a fin de evitar que su transformación en núcleo urbano desvirtúe las características tradicionales que se tratan de preservar.

2. Dentro del término municipal de Benahavís se entiende por este suelo aquel que presenta viviendas dispersas sobre minifundio, generalmente a lo largo de un camino y normalmente relacionadas con la agricultura, con servicios comunes mínimos: acceso rodado, agua de pozo o fuente común, saneamiento en pozo ciego que deberá de ir transformándose en fosa séptica individual con garantías técnicas de no contaminar las aguas freáticas, etc.

3. Tiene la consideración de suelo de diseminado el paraje conocido como «El Lago», situado en el borde sur del término municipal, entre el camino de la Loma del Retamar y el Embalse de Cancelada o Taraje.

Artículo 366. Suelo anexo al Corredor de las Angosturas.

1. Se entiende por suelo anexo al Corredor de las Angosturas todos los terrenos pertenecientes a las laderas que vierten directamente al río Guadalmina, desde el límite sur del término municipal hasta la entrada al desfiladero de Las Angosturas del Guadalmina, con la excepción de aquellos que formen parte de espacios incluidos en la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial o en la de Suelo Urbanizable.

En este último caso los terrenos incluidos en el Corredor de las Angosturas adquirirán la condición de zona verde en el correspondiente Plan Parcial.

2. Este tipo de suelo, aun conteniendo en su interior alguno de los tipos anteriores, adquiere entidad propia en cuanto que forma parte de un elemento estructurante del modelo territorial de este Plan General. De tal modo que, aún siendo un suelo no urbanizable común, se le dota de un cierto grado de protección, mediante la condición de cautelar, a fin de preservar la totalidad de los espacios incluidos en el Corredor de las Angosturas de nuevos desarrollos que pudieran poner en peligro la imagen natural o cuasinatural que en la actualidad presenta este territorio.

Artículo 367. Condiciones generales de edificación.

1. A continuación se establecen una serie de 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 las condiciones particulares de edificación (Capítulo IV de este mismo título). Para las construcciones vinculadas a las obras públicas y las declaradas de utilidad pública se estudiará en cada caso y otorgará por el Organismo competente para la declaración, a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en el Capítulo IV de este mismo título.

3. La separación a linderos con carácter general se fija en 20 metros. En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes, y así se exprese en documentos públicos, la edificación podrá adosarse al lindero o separarse de él hasta 10 metros, para constituir agrupaciones de hasta cuatro edificios. En este supuesto la edificación se separará de los demás linderos con los que no hubiese acuerdo un mínimo de 30 metros. 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.

4. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 5 metros del eje de los caminos. Serán preferentemente de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante agrícola del suelo no urbanizable.

5. La altura máxima edificable, con carácter general se fija en dos plantas (7 metros) para las edificaciones, salvo mención expresa en la Normativa de Protección. Para las edificaciones de Interés Social y Utilidad Pública se puede permitir una altura máxima de tres plantas, o en el caso de industrias u otras instalaciones, la que para su función sea precisa, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al sitio.

6. La ocupación máxima permitida, en función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, será la que se establezca en las condiciones particulares de edificación para cada uno (Capítulo IV de este mismo título) Para las construcciones vinculadas a las obras públicas y las declaradas de utilidad pública se estudiará en cada caso y otorgará por el Organismo competente para la declaración a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en el Capítulo IV de este mismo título.

7. 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.

Artículo 368. Condiciones generales estéticas.

1. 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.

2. Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural.

Artículo 369. Condiciones generales para la explotación minera.

1. Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentalmente la existencia del material a extraer.

2. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción, y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir, para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.

3. Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

4. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.

Artículo 370. Condiciones generales para los vertidos de residuos solidos.

1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:

a) Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

b) Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

c) Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades agrarias o domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases a) y b) se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de suelo no urbanizable simple, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

3. El área apta para residuos de la clase c) tendrá en cuenta las recomendaciones de estas Plan General y el Plan Especial de Vertidos de la Agencia de Medio Ambiente (AMA).

4. Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos definirán las condiciones en las que se pretenden realizar, y en particular, las siguientes:

a) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.

b) Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:

- I) Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.
 - II) Un estudio de las escorrentías y vaguadas.
 - III) Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.
 - IV) Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.
5. Cualquiera que sea la altura de vertido, los taludes no serán en ningún caso con pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

Artículo 371. Condiciones generales para la construcción de cerramientos, cercas o vallas.

1. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre (art. 81.2 R.G. Carreteras) por lo que a carreteras se refiere y a menos de 5 metros del eje de los caminos.

2. Los cerramientos procurarán ser lo más diáfano posible y con una cobertura vegetal que minimice el impacto visual del paisaje rural.

CAPÍTULO IV

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

Artículo 372. Condiciones particulares y edificación de las obras o instalaciones anejas a la explotación de recursos vivos.

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. Las pequeñas construcciones tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) o pequeños cobertizos para aperos, siempre que tengan una dimensión máxima de 25 m² y una altura máxima de 4 metros, se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

3. El resto de instalaciones anejas de más de 25 m² tales como almacenes de aperos y maquinaria agrícola, construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, cuadras, establos, vaquerías, etc., cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima será de 10.000 m² con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 30 metros.

b) Podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación pero para mantener su condición singular de edificación aislada, se separará 250 metros de cualquier otra edificación en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc.

que puedan producir molestias. La separación mínima a los linderos de la finca será de 25 metros.

c) La ocupación de parcela será como máximo del 5% de la superficie de la parcela.

d) La altura máxima de la edificación será de 7 metros con un máximo de 2 plantas.

e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces.

f) Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc., se arbolarán perimetralmente, para reducir el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

g) Las actividades que sobrepasen los 1.000 m². construidos, necesitarán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 373. Condiciones particulares de edificación para la instalación o construcción de invernaderos.

1. Definición: Son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

2. Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

3. Cumplirá una separación a linderos superior a 5 metros.

4. La altura máxima de las instalaciones será de 6 metros.

5. Resolverán en el interior de la parcela, el aparcamiento de vehículos.

Artículo 374. Condiciones particulares de edificación para establos, granjas avícolas y similares.

1. Definición: Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 250 cabezas de bovinos, o 500 porcinos; o 1.000 cabezas de caprinos u ovinos; o 2.000 conejos o 10.000 aves.

2. Se potenciará la creación de Polígonos Ganaderos que cuenten con servicios comunes suficientes para la absorción y reutilización de materias orgánicas que en ningún modo podrán ser vertidas a cauces ni caminos. Será necesario redactar un Plan Especial de Dotaciones que asegure la correcta ubicación del polígono y de las dotaciones infraestructurales suficientes. Estará a una distancia de los núcleos de población actuales, de 2.000 metros como mínimo, en terrenos acuíferos y abrigados de los vientos dominantes.

3. En el caso de Polígonos Ganaderos de ganado porcino los locales no sobrepasarán los 200 cerdos de cebo por edificio, cuya superficie será de 1,10 a 1,50 m²/cabeza, incluidos pasillos y áreas de limpieza, teniendo en cuenta para las dotaciones de agua, unos consumos medios de: 20-25 litros/día para cerda lactante; 10-15 litros/día para cerda gestante; 2-3 litros/día para lechón de destete; 4-6 litros/día para cerdo de cría; 8-10 litros/día para cerdo en cebo. Tendrán una fosa de deyecciones, fuera del edificio, de 1,5 a 2 m³ por cada 5 cerdos adultos y por cada mes que el estiércol quede almacenado.

4. Las condiciones de edificación para el Polígono Ganadero serán las siguientes:

a) La parcela mínima será de 15.000 m² con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 50 metros.

b) La separación 500 metros de cualquier construcción en la que se produzca presencia habitual de personas.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

d) La altura máxima de la edificación será de 7 metros.

e) La separación a los linderos del polígono, será de 25 metros.

f) Las instalaciones contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

5. Las condiciones de edificación para el resto de las construcciones incluidas en este artículo, serán las especificadas para los Polígonos Ganaderos excepto la que se refiere a la ocupación máxima de parcela, que en este caso no podrá superar el 10%.

6. Las actividades reguladas en este artículo requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 375. Condiciones particulares de edificación de las almazaras.

1. Se podrán instalar industrias de transformación del fruto del olivo en su variedad de extracción de aceite. El tratamiento del orujo deberá cumplir la legislación sobre industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas. Al ser una industria necesitada de mucho suelo, podrá instalarse en el no urbanizable.

2. La parcela mínima será de 15.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

3. Las orujeras se separarán 2.000 metros de cualquier núcleo de población y 500 metros de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas. En general, la separación a los linderos de la finca será de 25 metros.

Artículo 376. Condiciones particulares de edificación de las instalaciones anejas a la explotación de recursos mineros.

1. Definición: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor 15.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

3. Se separarán 250 metros de cualquier otra edificación excepto de las ya existentes en la explotación minera, y, en todo caso, 25 metros a los linderos de la finca.

4. La ocupación de parcela será como máximo, el 20% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 metros y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

6. En casos de insalubridad o peligrosidad se atenderá el artículo destinado a industrias molestas, insalubres o peligrosas.

7. Deberá de justificarse la necesidad de las edificaciones, adecuándose al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.

8. Las pequeñas construcciones vinculadas a la explotación minera, como transformadores, generadores, etc., siempre que tengan una dimensión máxima de 40 m² y una altura máxima de 6 metros, se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

Artículo 377. Condiciones particulares de edificación para almacenes de productos no primarios.

1. Definición: Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos (almacén de mayoristas, supermercados, etc.), incluyendo los destinados al abastecimiento de actividades agrarias o similares (almacén de piensos, etc.).

2. La parcela mínima será de 15.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

3. Las construcciones se separarán 25 metros de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima de la parcela será del 20%.

5. La altura máxima será de 7 metros.

6. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 378. Condiciones particulares de edificación de las industrias incompatibles en el medio urbano.

1. Definición: Se incluyen en este apartado aquellos establecimientos industriales que por sus dimensiones o por estar catalogadas dentro de las industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, requieran emplazarse fuera del medio urbano.

2. La parcela mínima será de 20.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

3. Las industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, cumplirán el Reglamento de dichas actividades y se separarán 2.000 metros de cualquier núcleo de población y 500 metros de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas y 25 metros de los linderos de la finca. El resto se separará 10 metros de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima de parcela será del 15%.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 metros y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

6. La finca se arbolará perimetralmente para disminuir el impacto visual de los núcleos de población, carreteras y ferrocarriles.

7. Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² que se construyan, como mínimo.

8. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones, que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 379. Condiciones particulares de edificación de las instalaciones industriales ligadas a recursos primarios.

1. Definición: Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno, como centrales lecheras, silos de grano, bodegas vitivinícolas, etc. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

2. La parcela mínima será de 15.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

3. Se separará como mínimo 10 metros de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima de la parcela será del 20%.

5. La altura máxima será de 7 metros.

6. Estas instalaciones contarán con barrera vegetal que disminuya el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

7. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 380. Condiciones particulares de edificación para las instalaciones deportivas en el medio rural.

1. Definición: Es el conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes.

Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 25.000 m² con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 75 metros.

3. Las construcciones se separarán 25 metros de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima por la edificación será del 10% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 metros que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.

6. Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 200 m² de suelo y no menos de uno por cada 100 m² construidos, como mínimo.

7. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos o una superficie de parcela superior a 25.000 m² requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 381. Condiciones particulares de edificación para los parques de atracciones.

1. Definición: Es el conjunto de instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimientos, en general realizadas al aire libre.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a 25.000 metros con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 100 metros.

3. Las construcciones se separarán 25 metros de los linderos de finca.

4. La ocupación máxima por la edificación será del 20% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 metros que se desarrollarán en un máximo de dos plantas.

6. Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 200 m² de suelo y no menos de uno por cada 100 metros construidos, como mínimo.

7. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos o una superficie de parcela superior a 25.000 m² requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 382. Condiciones particulares de edificación para albergues de carácter social.

1. Definición: Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 25.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 metros.

3. Las construcciones se separarán 25 metros de los linderos de la finca, mientras que el área de concentración se separa 15 metros de los linderos de la finca.

4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.

5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y con una altura máxima de 4,5 metros.

6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

7. Las actuaciones en parcelas mayores de 25.000 m² requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 383. Condiciones particulares de edificación para campamento de turismo.

1. Definición: Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas y campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 25.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 metros.

3. La separación con respecto a los linderos de la finca será de 25 metros para las construcciones y de 15 metros para el área de concentración de tiendas o caravanas.

4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.

5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y con una altura máxima de 4,5 metros.

6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

7. Las actuaciones en parcelas mayores de 25.000 m² requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 384. Condiciones particulares de edificación para instalaciones no permanentes de restauración.

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 a las festividades propias de Benahavís, tales como ferias, romerías, etc. o el uso recreativo de ríos, espacios arbolados, etc.

Artículo 385. Condiciones particulares de edificación para las instalaciones permanentes de restauración.

1. Definición: En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas, discotecas, pubs, o similares.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a 25.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

3. Se separará como mínimo 15 metros de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.

4. La ocupación máxima de parcela será del 10%.

5. La altura máxima será de 7 metros en un máximo de 2 plantas.

6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

7. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos requerirán un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 386. Condiciones particulares de edificación de los usos turístico-recreativos en edificaciones existentes.

1. Definición: Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, siempre que su situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

2. Las instalaciones actualmente existentes se considera que no forman núcleo de población, por haberse construido con anterioridad a esta normativa.

3. Se admitirán ampliaciones de las edificaciones existentes que no rebasen la ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela actual.

4. No se rebasará la altura de 7 metros y en ningún caso se superarán las dos plantas.

5. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

6. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 387. Condiciones particulares de edificación de las construcciones y edificaciones públicas singulares.

1. Definición: Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría edificios tales como centros sanitarios especiales, centros de enseñanza y edificios vinculados a la defensa nacional.

2. La parcela tendrá una dimensión inferior a 15.000 m² y un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

3. Se separará 50 metros de cualquier otra edificación y de 25 metros de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima de parcela será del 25%.

5. La altura máxima de la edificación será de 12 metros y en ningún caso se superarán las 3 plantas.

6. El problema de aparcamiento de vehículos los resolverá en el interior de la parcela.

7. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental.

8. El proyecto de la edificación pública singular, podrá contar con vivienda guardería del complejo, contabilizando como parte de la ocupación de la finca.

Artículo 388. Condiciones particulares de edificación para las instalaciones o construcciones de servicio de carretera.

1. Definición: Bajo este concepto se entienden exclusivamente los talleres mecánicos, las estaciones de servicio, básculas de pesaje, instalaciones de ITV, los puntos de Socorro en los casos de carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autovías y autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

2. En el caso de autovías y autopistas, será el proyecto de las mismas la que señale las condiciones particulares de edificación de las instalaciones a su servicio.

3. Las condiciones particulares de edificación para las estaciones de servicio, básculas de pesaje y puntos de socorro para el resto de las carreteras son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 3.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 15 metros.

b) Se separará 5 metros de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

d) La altura máxima será de 8 metros en un máximo de 2 plantas.

4. Las condiciones particulares de edificación para los talleres mecánicos de reparación al servicio de los usuarios de la carretera son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 metros.

b) Se separará 10 metros de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%

d) La altura máxima será de 8 metros en un máximo de 2 plantas.

5. No se regula parcela mínima ni ocupación para el caso de básculas de pesaje e instalaciones de medición del tráfico urbano, dadas sus pequeñas dimensiones.

6. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 389. Condiciones particulares de edificación de la vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios.

1. Definición: Son aquellas cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. En este concepto se engloba las tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano o casillas en tierras de regadío. Quedan también incluidas las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física íntegra.

2. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas, el peticionario estará inscrito en el Censo Agrícola y la finca quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones o segregaciones.

3. Las condiciones de edificación para suelo de regadío son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

b) Las construcciones se separarán como mínimo 20 metros de los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima de la edificación será del 2,5% de la superficie de la parcela.

d) La altura máxima de la edificación será de 7 metros en un máximo de dos plantas.

e) Los suelos que tengan utilización como secano a la Aprobación Definitiva de este Plan General y sean transformados en regadío estarán sujetos a las condiciones de edificación del suelo de secano aunque su nuevo uso sea el de regadío.

4. Las condiciones de edificación para suelo de secano, son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 50.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 80 metros.

b) Las construcciones se separarán como mínimo 25 metros de los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima de la edificación será del 0,50% de la superficie de la parcela.

d) La altura máxima de la edificación será de 7 metros en un máximo de dos plantas.

5. Las condiciones de edificación para los suelos de diseminados son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 25 metros.

b) Las construcciones se separarán como mínimo 10 metros de los linderos de las fincas.

- c) la ocupación máxima de la edificación será del 3% de la superficie de la parcela.
d) La altura máxima será de 7 metros en un máximo de dos plantas.
6. Las condiciones de edificación para el suelo definido como Anexo al Corredor de las Angosturas son las siguientes:
- a) Parcela mínima de 25.000 m² (si es regadío) o 50.000 si es secano, con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros si es en regadío y de 100 si es en secano.
b) La ocupación máxima de la edificación será del 0,50% de la superficie de la parcela documentada.
c) La altura máxima de edificación será de 7 metros en un máximo de dos plantas.
d) Las construcciones deberán separarse en cualquier caso como mínimo 30 metros del borde de la calzada de la carretera que une Benahavís con la carretera N-340.

- Artículo 390. Condiciones particulares de edificación de la vivienda familiar autónoma.
1. Definición: Vivienda unifamiliar aislada de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante.
2. Las condiciones de edificación para suelo de regadío, siempre que no esté catalogado dentro de los Paisajes Agrícolas Singulares (AG), son las siguientes:
- a) La parcela tendrá una dimensión superior a 10.000 m², con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.
b) Las construcciones se separarán como mínimo 20 metros de los linderos de la finca.
c) La ocupación máxima de la edificación será del 2,5% de la superficie de la parcela.
d) La altura máxima de la edificación será de 7 metros en un máximo de 2 plantas.
e) La parcela demostrará su condición de regable tal como aparece en el artículo dedicado a suelo de regadío, anterior a la Aprobación Definitiva de este Plan General.
3. Las condiciones de edificación para suelo de secano que no esté incluido dentro de la delimitación del Suelo no Urbanizable de Protección Especial (NUPE), son las siguientes:
- a) La parcela tendrá una dimensión superior a 50.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 80 metros.
b) Las construcciones se separarán como mínimo 25 metros de los linderos de la finca.
c) La ocupación máxima de la edificación será del 0,50% de la superficie de la parcela.
d) La altura máxima de la edificación será de 7 metros en un máximo de dos plantas.
4. En el suelo en diseminado no se permitirán viviendas de las tratadas en este artículo, a excepción del ámbito delimitado en el plano de Ordenación Territorial-Clasificación del Suelo No Urbanizable del PGOU, con nomenclatura SNU-D, que se regirá por la siguiente norma:
- * Parcela mínima edificable: 3.000 m² de suelo.
 - * Separación a linderos públicos y privados: 10 metros.
 - * Ocupación máxima de la edificación: 5% de la superficie de la parcela.
 - * Altura máxima de 7 metros en un máximo de 2 plantas.

TÍTULO DECIMOSEGUNDO

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL

CAPÍTULO I

DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

- Artículo 391. Definición.
1. Comprende aquellos espacios del municipio en los que concurren caracteres naturales y/o de utilización social, que conllevan la existencia de valores territoriales

ambientales particulares que a través de este Título se establecen. Dichos espacios han sido incluidos, en su mayor parte en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga (PEPMF). Aquellos espacios que no se encuentren incluidos en dicho Catálogo, pasarán a formar parte del mismo, en virtud de su carácter abierto.

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 utilizaciones, tradicionales o no, que resulten apropiadas para el mantenimiento de los valores que se pretenden proteger.

3. Estas Normas, que en su aplicación a espacios concretos suponen para los mismos la existencia de una Protección específica, distinguen una serie de categoría a través de las cuales se ha buscado un mejor ajuste de las determinaciones normativas a las características territoriales de sus respectivos ámbitos de aplicación.

Artículo 392. Categorías de suelos especialmente protegidos.

1. El Suelo No Urbanizable de Protección Especial (NUPE) se ordena en tres categorías genéricas en atención a sus características físico-naturales y a los procesos actuantes sobre el mismo:

- a) Ecosistemas Naturales o Cuasinaturales.
- b) Sistemas Productivos.
- c) Sistemas Culturales

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 de cumplir las más restrictivas.

CAPÍTULO II

ECOSISTEMAS NATURALES O CUASINATURALES

Artículo 393. Definición.

1. Tienen esta consideración aquellas zonas que por sus relevantes valores naturales, ecológicos o científicos, exigen de cara a la preservación de sus recursos, la limitación de los usos y actividades que puedan suponer transformación o merma de los valores que se pretende proteger. En los casos que se especifican más adelante, se permiten aquellas actividades necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

2. Las categorías de espacios sujetos a la denominación de Ecosistemas Naturales o Cuasinaturales en el término municipal son las siguientes:

- a) Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS).
- b) Zonas Húmedas Artificiales (ZHA).

Artículo 394. Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS).

1. Constituye esta categoría de protección espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, en los que la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos y en ocasiones valores faunísticos destacados.

Igualmente suelen presentar importante interés productivo.

También se incluyen en esta categoría aquellos espacios que aún no teniendo una cubierta forestal importante, presentan un relieve de notable incidencia paisajística. Así mismo hay que destacar el especial interés hidrológico que poseen los espacios incluidos en esta categoría dentro del término municipal.

2. Dentro del término municipal tienen esta protección los siguientes espacios cuya delimitación aparecen en el anexo descriptivo y que vienen grafiados en los planos de clasificación de Suelo:

- Cerros de Abanto y el duque (CS-1).
- Sierra de las Apretaderas (CS-2).
- Sierra Palmitera (CS-3).
- Cerros y Lomas de doña Juana (CS-4).
- Guadalmansa-Hinaharro (CS-5).
- Guadaiza-Daidín (CS-6).

3. En estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

- a) La tala de arboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- c) Los parques de atracción.
- d) Aeropuertos y helipuertos.
- e) Viviendas aisladas de nueva planta o no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.
- f) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.

4. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establecen, los siguientes:

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características de los artículos 109 y 110 y piscifactorías, serán requisito indispensable la aportación de un Proyecto de Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 106.

f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a las siguiente limitaciones:

I) No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.

II) Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

III) En cualquier caso será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en el art. 106.

h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en algunas de las siguientes circunstancias:

i/ La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 km de un núcleo de población.

ii/ La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.

- iii/ El promotor no demostrara inequívocamente la condición de imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de explotación.
- i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en el artículo 102. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 395. Zonas Húmedas Artificiales (ZHA).

1. Se integran dentro de esta categoría aquellos embalses que se han convertido en importantes núcleos de concentración y estancia en migración para numerosas aves.
2. Dentro del término municipal tienen esta protección los siguientes espacios, cuya delimitación aparece en el anexo descriptivo y que vienen grafiados en los planos de clasificación del suelo.
 - Embalse de la Leche. (ZHA-1).
 - Embalse de Cancelada o Taraje. (ZHA-2).
3. En estos espacios se prohíbe:
 - a) La tala de árboles que implique transformación del uso del suelo.
 - b) Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.
 - c) Las construcciones e instalaciones de invernaderos, viveros y similares.
 - d) Las instalaciones para estabulación del ganado, granjas avícolas, etc.
 - e) Las actividades extractivas y mineras.
 - f) Construcciones y edificaciones industriales de cualquier clase.
 - g) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.
 - h) Las viviendas familiares aisladas en cualquiera de sus supuestos.
 - i) Las instalaciones publicitarias y las imágenes y símbolos conmemorativos.
 - j) En general aquellas actuaciones y construcciones que pudieran hacer irreversible el proceso de regeneración hídrica de la zona.
4. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
 - a) Las restantes actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, que en cualquier caso deberán contar con previo informe de la Agencia de Medio Ambiente.
 - b) Los usos turísticos y recreativos que en cualquier caso deberán contar con un Estudio de Impacto Ambiental previo.
 - c) Las obras de protección hidrológica y movimientos de tierras y actuaciones encaminadas a la regeneración hídrica de la zona integradas en proyectos aprobados por la Agencia de Medio Ambiente.
 - d) Las infraestructuras necesarias para el aprovechamiento y conservación de los embalses.

CAPÍTULO III

SISTEMAS PRODUCTIVOS

Artículo 396. Definición.

1. Tienen esta consideración aquellas zonas de relativo interés agrícola o forestal, que por sus características especiales en el contexto municipal aconsejan su protección y potenciación.
2. Las categorías de espacios sujetos a la denominación de sistemas productivos son las siguientes:
 - a) Paisajes Agrarios Singulares (AG).
 - b) Espacios de Potencialidad Forestal (PF).

Artículo 397. Paisajes Agrarios Singulares (AG).

1. Se entiende por tales aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental. La mayor parte de estos espacios coinciden con acuíferos que merecen una protección especial. A todo ello se une una acusada personalidad y notable interés paisajístico.

2. Dentro del término municipal, se han incluido en esta categoría de protección los espacios que se mencionan a continuación de acuerdo con la delimitación que se establece en el anexo descriptivo y reflejada en el plano de clasificación del suelo.

- Huertas del Guadalmanza (AG-1).
- Huertas del Guadaiza (AG-2).
- Huertas del Valle del A.º del Llano de la Leche (AG-3).

3. En estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

- a) Las actuaciones mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
- b) Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.
- c) Las actividades recreativas, excepto las instalaciones permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.

- d) Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.
- e) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- f) Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas.
- g) Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.
- h) El empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción por el terreno de aguas contaminadas.

4. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios, será requisito imprescindible la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

b) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.

c) Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes, así como usos turísticos en régimen de explotación hotelera de nueva planta, cuya ordenación y parámetros de edificación serán iguales a los descritos en el artículo núm. 349.13.

d) Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

e) Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural, en las condiciones establecidas en el artículo 394.4.h).

f) Las redes infraestructurales que necesariamente deben localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 102.

En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

g) La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, solo podrá ser autorizada previo estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente en el que se demuestre que no existe riesgo para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

Artículo 398. Espacios de Potencialidad Forestal (PF).

1. Integran esta categoría de protección aquellas zonas de vocación forestal en la que por acción del hombre o por incendios forestales la cubierta vegetal se encuentra muy

degradada, pero que puede recuperarse mediante una adecuada política de regeneración y protección.

2. En el término municipal de Benahavís los espacios acogidos a esta protección reciben las siguientes denominaciones genéricas:

- Parajes de la Cañada de las Higueras (PF-1).
- Parajes de los Almajales (PF-2).

3. Se establecen los siguientes usos incompatibles:

a) La realización de construcciones y edificaciones no ligadas al aprovechamiento de sus recursos productivos agrarios y forestales.

b) La realización de construcciones de Utilidad Pública o Interés Social cuando su uso no esté relacionado con el medio que se protege.

c) La instalación de vallas o anuncios publicitarios, excepto aquellos de carácter informativo sobre actividades de implantación local, siempre y cuando éstos no supongan un deterioro del paisaje.

d) La tala o eliminación de árboles, excepto en el caso de aquellas plantaciones que tuvieran un régimen de explotación regular de madera. Las implantaciones autorizables que impliquen la desaparición de especies arbóreas, promoverán la restauración del entorno. La desaparición total o parcial de estas masas arbóreas por incendio, uso de agente químico o causa similar no dará lugar a la revisión de la calificación protectora del suelo que ocupa por el planeamiento municipal.

e) La realización de vertidos y la localización de vertederos de residuos sólidos.

4. Se establecen los siguientes Usos compatibles:

a) La realización de adecuaciones recreativas y naturalistas, siempre que no comporten merma de ningún tipo de vegetación arbórea y se localicen adecuadamente. Para garantía de ello será preceptivo un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental e informe favorable de la Agencia de Medio Ambiente.

b) Las construcciones y edificaciones ligadas a la explotación y manejo de los recursos agrarios y forestales.

c) Las instalaciones vinculadas a la acampada, albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las Normas Particulares de edificación del Suelo no Urbanizable.

d) Los alojamientos aislados de propiedad vertical, ligados a la explotación de los recursos agrarios de acuerdo a las condiciones de edificación del suelo de secano.

e) Las construcciones de Utilidad Pública e Interés Social, cuyo uso sea compatible con el uso forestal que se protege.

f) Las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas siempre que no supongan tala o eliminación de árboles.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en el art. 106 Solo se admitirán en las zonas de SNUP especificadas en el plano núm. 1 de Ordenación Territorial del Suelo No Urbanizable, definiéndose los siguientes parámetros, mínimos y máximos:

- Parcela mínima de actuación: 1.000.000 m²s, con una superficie de techo de 10.000 m²c.

- Parcela máxima de actuación: 2.000.000 m²s, con una superficie de techo de 20.000 m²c.

- Desarrollo:

* Mediante Plan Especial de Ordenación para usos turísticos.

* Proyecto de Urbanización.

* Estudio de Impacto Ambiental.

- Tipología: La definición al P.E. adecuándose a las características paisajísticas del entorno.

- Otras determinaciones:

Se incorporarán el resto de los Compromisos adquiridos en los correspondientes Convenios.

CAPÍTULO IV

SISTEMA CULTURAL-RECREATIVO

Artículo 399. Definición.

1. Tienen esta consideración aquellas zonas que por su interés científico-cultural o por constituir espacios potencialmente utilizables para el esparcimiento de la población en suelo no urbanizable, merecen una especial protección.

2. Las categorías de espacios sujetos a la denominación de Sistema Cultural-Recreativo son los siguientes:

- a) Yacimientos Arqueológicos con categoría de Monumentos (YAM).
- b) Áreas Forestales de Interés Recreativo (FR).

Artículo 400. YACimientos Arqueológicos con Categoría de Monumento (YAM).

1. Se entiende por yacimientos Arqueológicos con categoría de «Monumento» todos aquellos que, de acuerdo con el Plan Provincial de Arqueología, se encuentran incluidos en los tipos: 1, 2, 3 y 4. Todos los que se han identificado en el municipio de Benahavís pertenecen al tipo 1 y se define como tal aquel en el que se incluyen los Yacimientos arqueológicos monumentales de primer grado, declarados Monumento Histórico-Artístico o Bien de Interés Cultural, de carácter Nacional por Decreto-Ley.

2. Dentro del término municipal, se incluyen en esta categoría, siguiendo la tipología del apartado anterior, los siguientes espacios, cuya localización exacta viene grafada en los planos de clasificación de suelo:

- Torre Tramores (YAM-1).
- Torre Campanillas (YAM-2).
- Torre de Torrecilla (YAM-3).
- Torre Esteril (YAM-4).
- Torre de la Leonera (YAM-5).
- Despoblado de Daídín (YAM-6).
- Castillo y despoblado de Montemayor (YAM-7).

3. En todos estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

- a) Los movimientos de tierras de cualquier naturaleza, excepto los directamente ligados a la investigación científica del yacimiento.
- b) En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de investigación y el mantenimiento de estos yacimiento.
- c) La tala de árboles a efectos de la transformación del uso del suelo.
- d) La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de los recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas, las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.
- e) La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- f) Las extracciones de arena y áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de las actividades.
- g) Las construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
- h) Las obras e instalaciones turístico-recreativas.
- i) Las construcciones y edificaciones públicas singulares.
- j) Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos.
- k) Todo tipo de obras de carácter infraestructural, así como sus instalaciones anejas, temporales o no.

l) La instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

4. Se consideran usos compatibles de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) La tramitación de licencia urbanística para la eventual realización de actividades como: talas de arbolado, cerramientos o vallados de carácter cinegético, captaciones de agua, u obras de protección hidrológica, se realizará de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. En todo caso será preceptiva la correspondiente autorización o concesión administrativa del organismo competente en la materia para la tramitación de la misma.

b) Aquellas instalaciones que, contempladas dentro de un proyecto unitario, tiendan a mostrar o exponer las características del yacimiento científico, debiendo en este caso tramitarse con arreglo al procedimiento establecido en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, previa autorización e informe del organismo competente.

Artículo 401. Espacios Forestales de Interés Recreativo (FR).

1. Se han calificado como tales aquellos espacios forestales, en general repoblaciones, que por su localización cumplen o pueden cumplir un papel destacado como áreas de ocio y recreo extensivo.

Suelen comportar, además valores paisajísticos y ambientales notables.

2. Dentro del término municipal se incluyen en esta categoría de protección los siguientes espacios:

- Guadaiza-Las Máquinas (FR-1).
- Valle del Alisal (FR-2).
- Loma de la Torrecilla (FR-3).

3. En este espacio se prohíbe los siguientes usos incompatibles con su protección:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderas.
- c) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.
- d) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- e) Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.
- f) La vivienda no ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería.
- g) Los parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva planta.
- h) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto centros de educación ligados al medio.
- i) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos, excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.
- j) Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones.

4. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece los siguientes:

- a) Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, excepto los más arriba señalados.
- b) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los Parques Rurales de acuerdo a lo dispuesto en artículo 106.
- c) Las instalaciones de restauración.
- d) Los usos turísticos y recreativos que se apoyan sobre edificaciones legales existentes, previo Estudio de Impacto Ambiental.
- e) Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en estas

zonas y siempre de acuerdo a lo establecido en el artículo 102. En cualquier caso será preceptiva la realización previa de un Estudio de Impacto Ambiental.

CAPÍTULO V

DEFINICIONES Y CONCEPTOS

Artículo 402. Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos vivos.

1. Tala de conservación. Se entiende por tal el derribo o abatimiento de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos:

a) En áreas sujetas a plantas de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.

b) Como parte de la labor de limpia y entresaca y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales.

c) Como parte de la eliminación de árboles o masas forestales enfermos, a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.

2. Tala de Transformación. Se entiende por ella el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio del uso forestal por otro cualquiera.

3. Cercas o vallados de carácter cinagético. Se entiende por tales todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna.

Se incluyen, entre otros, dentro de esta categoría las cercas de malla.

4. Desmontes, aterramientos, rellenos. En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.

5. Captación de Aguas. Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

6. Obras o Instalaciones anejas a la explotación. Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.

7. Obras o Instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación. Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como Almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc., así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos, siempre y cuando se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.

8. Instalación o construcción de invernaderos. Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

9. Establos, granjas avícolas y similares. Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 250 cabezas de bovinos, o 500 porcinos, o 1.000 cabezas de caprinos u ovino, o 2.000 conejos o 10.000 aves.

10. Infraestructura de servicio a la explotación. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrá obras de conexión entre determinadas explotaciones y los Sistemas Generales que les sirven o pueden servirles.

00258648

11. Vertederos de Residuos Agrarios. Son aquellos usos y/o adecuaciones para el vertido de residuos (orgánicos, sólidos o líquidos) de una determinada explotación o de la actividad industrial que en la misma se desarrolle.

12. Construcción de piscifactorías. Obras e instalaciones necesarias para la cría de peces y/o mariscos en estanques, viveros, etc.

Artículo 403. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.

1. Extracción de arenas o áridos. Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.

2. Salinas. Adecuaciones e instalaciones para la obtención y comercialización de sal a partir del agua de mar o de un manantial.

3. Extracciones mineras a cielo abierto. Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales.

4. Extracciones mineras subterráneas. Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.

5. Instalaciones anexas a la explotación. Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

6. Infraestructuras de Servicio a la explotación. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.

7. Vertidos de Residuos Mineros. Usos o actuaciones para el servicio de residuos de la actividad minera.

Artículo 404. Construcciones y edificaciones industriales.

1. Almacenes de productos no primarios. Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos, incluyendo los destinados al abastecimiento de las actividades agrarias o similares (p. ej. almacén de mayorista, supermercados, etc.).

2. Industrias incompatibles en el medio urbano. Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos que por su carácter y dimensiones o por ser catalogadas como industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, resulten incompatibles con el medio urbano.

3. Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios.

Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno (p. ej. central lechera). No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

4. Infraestructura de Servicios. Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.

5. Vertidos de Residuos Industriales. Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

Artículo 405. Actuaciones de carácter turístico-recreativo.

1. Actuaciones Naturalísticas. Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

2. Adecuaciones Recreativas. Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. Comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

3. Parque Rural. Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural, destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

4. Instalaciones deportivas en el medio rural. Conjunto integrado de obras e instalaciones, dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

5. Parque de Atracciones. Conjunto de instalaciones y artefactos fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimiento, en general realizados al aire libre.

6. Albergues de carácter social. Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, normalmente de carácter no permanente.

7. Campamento de Turismo. Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

8. Instalaciones no permanentes de restauración. Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

9. Instalaciones permanentes de restauración. Son casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas, discotecas, pubs, o similares.

10. Instalaciones hoteleras. Las propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye por tanto hostales, mesones, posadas, etc.

11. Usos turísticos-recreativos en edificaciones existentes, cuya situación urbanística legal lo posibilite. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes. 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.

Artículo 406. Construcciones y edificaciones públicas singulares.

1. Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para, satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría edificios tales como centros sanitarios especiales, centros de enseñanza y edificios vinculados a la defensa nacional.

2. Los usos residenciales ligados a estos complejos no se consideran en ningún caso incluidos en el concepto.

Artículo 407. Actuaciones de carácter infraestructural.

1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública. De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario, que normalmente no precisan casi cimentación, y ligados funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo período de existencia no rebasa, en ningún caso, el de la actividad constructiva a la que se encuentra ligado.

2. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública. De carácter permanente y previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera.

Bajo este concepto se engloban las estaciones de servicio, talleres mecánicos, básculas de pesaje, instalaciones para medición del tráfico (ITV), los puntos de socorro, en los casos de carreteras y las áreas de servicio, en el caso de las autovías y autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

4. Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones. Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas, repetidores de televisión, estaciones de seguimiento de satélites, etc., que son necesarias para el normal funcionamiento del Sistema de Telecomunicaciones.

5. Instalación o construcción de infraestructura energética. Se incluyen en este concepto las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación, no incluyéndose la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

6. Instalaciones o construcción del Sistema General de Abastecimiento o Saneamiento de Agua. Comprende esta categoría todas las infraestructuras o instalaciones constitutivas de los Sistemas Generales de Abastecimiento y Saneamiento, tales como tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.

7. Viario de carácter general. Se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que en cualquier caso, tiene una utilización general, tanto de carácter público como privado.

8. Obras de protección hidrológica. Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de estos, riberas, construcciones de pequeñas azudes, etc.) e instaladas para defensa del suelo.

9. Obras de regulación hidrológica. Se entiende por tales todas aquellas obras que conlleven la regulación integral de los recursos hídricos, tanto superficiales (p. ej. embalses), como subterráneos (p. ej. sondeos).

10. Helipuertos y Aeropuertos. Instalaciones cuya función es permitir el aterrizaje, despegue y servicio a helicópteros y autogiros, y aquellas cuya función es permitir la navegación aérea en todas sus formas así como el servicio y entretenimiento de las aeronaves.

11. Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas. Espacio acotado para uso de depósito de residuos urbanos, industriales o agrarios. Se entiende dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y tratamiento de dichos residuos.

12. Infraestructura para experimentación industrial. Comprende la creación de pistas de rodadura, realizadas con el fin de experimentación e investigación, y de sus instalaciones anejas.

Artículo 408. Construcciones residenciales aisladas.

1. Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. En este concepto se engloban las tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano, ranchos, casillas, etc. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como Garaje, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Viviendas ligadas al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.

3. Vivienda guardería de complejos en el medio rural. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal, previsto en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.

4. Vivienda familiar autónoma. Edificio aislado residencial- unifamiliar de uso temporal o estacionario, con fines de segunda residencia, de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante.

Artículo 409. Otras instalaciones.

1. Soportes de publicidad exterior. Se entienden por tales cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.

2. Imágenes y símbolos. Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizadas en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.

A N E X O

DESCRIPCIÓN DE LÍMITES DE LOS ESPACIOS CLASIFICADOS COMO SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (NUPE) Y DE LOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL (PE) EN SISTEMAS GENERALES

1. PARAJES SOBRESALIENTES (incluidos en Sistemas Generales)

1) ANGOSTURAS DEL GUADALMINA (PE-PS.1).

Norte: Carretera MA-547 (de Benahavís a la N-340) desde el Camino de Estepona hasta un punto situado a 340 m. en dirección a la N-340. Desde aquí gira en línea recta y dirección Norte hasta la margen izquierda del río Guadalmina, para seguir por ella en dirección Oeste hasta la divisoria de aguas que separa las vertientes Oeste y Sur de la loma situada al Oeste de Cerro Redondo. A partir de aquí continúa por dicha divisoria hasta el borde de la masa forestal que llega hasta el pico de Cerro Redondo. Continúa por el camino que une este pico con el que desciende por la divisoria de aguas del ramal sur de Cerro Redondo.

Este: Continúa por el último camino mencionado hasta abandonarlo en la cota 314, para seguir descendiendo por la divisoria de aguas antes mencionada hasta llegar al río Guadalmina.

Sur: Atraviesa el río Guadalmina para salir a la carretera MA-547. Sigue por esta carretera hacia el Sur hasta la divisoria de aguas del cerro situado al Oeste del Desfiladero y asciende por dicha divisoria hasta el camino que bordea la Vaguada de Capanes, para continuar por dicho camino hasta su cruce con el Camino de Estepona.

Oeste: Camino de Estepona hasta la carretera MA-547.

2) CERRO DE MONTEMAYOR (PE-PS.2).

Norte: Arroyo de Briján desde el Camino de Montemayor hasta el Camino de Estepona.

Este: Camino de Estepona desde el Arroyo de Briján hasta el cruce con el Camino de Caserías.

Sur: Continúa hacia el Oeste por el Camino de Estepona hasta la Casa de Juan García. Desde aquí gira en línea recta y dirección O. NO. hasta la cota 435 en la divisoria de aguas de la estribación Sur de Montemayor.

Oeste: Desde la cota anterior gira en línea recta y dirección Norte hasta el Camino de Montemayor, para continuar por este camino hasta el punto donde empezó la delimitación.

2. COMPLEJOS SERRANOS**1) CERROS DE ABANTO Y EL DUQUE (CS-1).**

Norte: Límite del término municipal desde el pico del Cerro Abanto hasta el pico del Cerro Duque.

Este: Límite del término municipal desde el pico del Cerro Duque hasta el Puerto Bermejo.

Sur: Desde Puerto Bermejo desciende por la vaguada allí existente hasta el río Guadaiza y sigue por el cauce de este río, aguas arriba del mismo hasta la quebrada situada a 350 m. Desde esta quebrada asciende por la divisoria de aguas de la loma situada en la margen derecha hasta la cota 1.246 en el interfluvio que separa las cuencas de los ríos Guadaiza y Guadalmina.

Oeste: Desde el punto anterior continúa por el límite del término municipal hasta el Pico del Cerro Abanto.

2) SIERRA DE LAS APRETADERAS (CS-2).

Norte: Vaguada que va desde Puerto Bermejo hasta el río Guadaiza.

Este: Límite del término municipal desde Puerto Bermejo hasta la cota 458, en el cortafuegos sur del Monte El Meliche.

Sur: Continúa por el límite Sur del Monte El Meliche hasta el cauce del río Guadaiza.

Oeste: Cauce del río Guadaiza desde el límite Sur del Monte El Meliche hasta la desembocadura de la vaguada que parte de Puerto Bermejo.

3) SIERRA PALMITERA (CS-3).

Norte: Divisoria de aguas de la loma que va desde la cota 1.246, en el interfluvio que separa las cuencas del Guadaiza y Guadalmina, hasta la quebrada del río Guadaiza situada a 350 m de la desembocadura de la vaguada de Puerto Bermejo.

Este: Cauce del río Guadaiza, desde la quebrada antes mencionada hasta la desembocadura de la vaguada que, por la ladera de su margen derecha, asciende hasta la pista forestal que coincide con la cota 800 en el punto de contacto de la mencionada vaguada. Continúa por esta pista en dirección sur durante un recorrido de 380 m, para después girar en línea recta y dirección O hasta la pista forestal que recorre esta ladera aproximadamente por la cota 750. Continúa por esta pista forestal hasta la divisoria de aguas de la loma que cierra por el Norte el Valle del A.º del Alisal.

Sur: Desde el punto anterior continúa por la pista forestal a la carretera comarcal C-339 (de San Pedro de Alcántara a Ronda). Continúa por esta carretera en dirección a Ronda hasta la curva situada en el p.k. 35,900 (según plano 1/10.000).

Oeste: Continúa por la carretera C-339 hasta el límite del término municipal y sigue por este límite en dirección Norte hasta el punto donde comenzó esta delimitación.

4) CERROS Y LOMAS DE DOÑA JUANA (CS-4).

Norte: Límite del término municipal desde el Cerro de la Mora hasta la carretera C-339.

Este: Carretera C-339 desde el límite del término municipal con Igualeja hasta la curva situada en el p.k. 36,550 (según plano 1/10.000). Desde este punto desciende por la divisoria de aguas que separa la cuenca del A.º de los Almajales de las laderas que vierten directamente al río Guadalmina, hasta llegar al cauce de dicho río.

Sur: Desde el cauce del río Guadaiza, en el punto anteriormente mencionado asciende en línea recta y dirección SO. hasta la cota 300 (según plano 1/10.000) y por esta cota se desplaza hacia el Oeste hasta el cauce de la vaguada que desciende desde el Puerto del Ventorrillo. Desde este punto gira en línea recta y dirección O para ascender a la divisoria de aguas situada al sur de la Loma de Doña Juana. Continúa por esta divisoria en dirección Oeste hasta la cota 480 (según plano 1/10.000). Por esta cota se

dirige hasta la vaguada que existe en las proximidades de la senda que da continuación al Carril de Estepona a Ronda. Desde esta vaguada gira en línea recta y dirección Sur hasta salir a la senda que recorre la Loma del Ventorrillo. Desde aquí gira en línea recta y dirección Oeste hasta la divisoria de aguas del interfluvio que separa las cuencas de los arroyos Hinaharros y Las Higueras.

Oeste: Desde el punto anterior asciende por la mencionada divisoria de aguas, para continuar por la que separa las cuencas de los ríos Guadalmina y Guadalmansa, hasta el límite con el término municipal de Pujerra.

5) GUADALMANSA-HINAHARRO (CS-5).

Norte: Límite del término municipal desde la confluencia con los límites municipales de Estepona y Juzcar hasta la cota 1.012 en la divisoria de aguas del interfluvio que separa las cuencas de los ríos Guadalmansa y Guadalmina.

Este: Desciende por la divisoria de aguas antes mencionada hasta el punto más septentrional de la cabecera de cuenca del arroyo Hinaharros.

Desde aquí sigue descendiendo por el cauce de dicho arroyo hasta su desembocadura en el río Guadalmansa.

Sur: Desde la desembocadura del arroyo Hinaharros continúa aguas arriba del río Guadalmansa hasta el borde norte del Plan Parcial «Montaña Mágica», por el que continúa hasta salir al límite del término municipal.

Oeste: Límite del término municipal hasta la confluencia con los de Estepona y Juzcar.

6) GUADAIZA-DAIDÍN (CS-6).

Norte: Vaguada que va desde la pista forestal de Sierra Palmitera, que coincide con la cota 800 (en el punto de contacto con la mencionada vaguada) hasta su desembocadura en el río Guadaiza.

Este: Cauce del río Guadaiza desde el punto anterior hasta la desembocadura de la vaguada que atraviesa el Camino de Daidín a las Máquinas, a la altura del promontorio con cota máxima de 605 m.

Sur: Asciende por el cauce de la vaguada antes mencionada hasta el Camino de Daidín a las Máquinas. Desde este punto sigue ascendiendo por el promontorio de la cota 605 y una vez en lo alto continúa por el carril allí existente hasta salir a la pista forestal que sale del Puerto del Alisal.

Oeste: Véase el límite Este del espacio CS-3, allí desde el punto antes citado hasta el punto donde comenzó esta delimitación.

2. ZONAS HÚMEDAS ARTIFICIALES

1) EMBALSE DE LA LECHE (ZHA-1).

Norte: Desde la cota 106 (plano 1/5.000) situada en el promontorio norte de Haza del Mojón se dirige en línea recta y dirección NE hasta el cauce de la Cañada Campanilla. Desde aquí gira en dirección N.NE para ascender al camino que va bordeando la zona de cultivos. Continúa por este camino hasta su cruce con el que va a la finca de Santa Isabel.

Este: Desde el punto anterior continúa por el último camino mencionado hasta la vaguada que parte de las proximidades de la casa de la finca Santa Isabel. Desciende por el cauce de esta vaguada hasta su desembocadura en el arroyo del Llano de la Leche junto a la presa del Embalse de la Leche.

Sur: Desde el punto anterior continúa hacia el Oeste por la senda que bordea el Embalse por el Sur hasta su cruce con la que lo bordea por el Oeste.

Desde aquí se dirige en línea recta y dirección Oeste hasta salir a la senda que asciende por el promontorio Sur de la Haza del Mojón.

00258648

Oeste: Desde el punto anterior asciende por el mencionado promontorio y desde el punto más alto del mismo continúa por la divisoria de aguas que lo une al promontorio norte de la Haza del Mojón. Por ella llega al punto más alto de este promontorio (lugar donde empezó esta delimitación).

2) EMBALSE DE CANCELADA O DE TARAJE (ZHA-2).

Dada la transformación que ya sufre el entorno de este espacio, se establece como zona mínima de protección, la taza de embalse medida en su cota de máximo nivel.

3. PAISAJES AGRARIOS SINGULARES

1) HUERTAS DEL GUADALMANSA (AG-1).

Norte: Camino que va desde la acequia que discurre por el borde occidental de la zona de huertas hasta la senda que sale al río Guadalmanza. Continúa por esta senda hasta dicho río.

Este: Margen derecha del río Guadalmanza, desde la senda antes mencionada hasta el límite del término municipal.

Sur: Límite del término municipal, desde el río Guadalmanza hasta la acequia que bordea la zona de huertas por el Oeste.

Oeste: Acequia antes mencionada hasta el punto donde comenzó esta delimitación.

2) HUERTAS DEL GUADAIZA (AG-2).

Norte: Carretera que bordea la urbanización «El Herrojo» por el Sur, desde el cauce del río Guadalmina hasta la acequia que discurre por su margen derecha.

Este: Cauce del río Guadalmina, aguas abajo del mismo hasta el límite del término municipal y continúa por este límite.

Sur: Límite del término municipal hasta la acequia de la margen derecha del río Guadalmina.

Oeste: Acequia antes citada hasta la carretera de la urbanización «El Herrojo».

3) HUERTAS DEL VALLE DEL ARROYO DE LA LECHE (AG-3).

A. SECTOR NORTE.

Norte: Camino que va desde la Cañada de Campanillas hasta el cruce con el que se dirige a la finca Santa Isabel.

Este: Continúa por el camino último mencionado hasta el estrechamiento de la Cañada de Campanillas en las proximidades de la cola del Embalse Llano de la Leche.

Sur: Desde el punto anterior se dirige en línea recta y dirección Sur hasta el cauce de dicha Cañada y desde aquí gira hacia el SE para ascender por el promontorio norte de la Haza del Mojón hasta su punto más alto. Desde aquí gira en línea recta y dirección NO hasta el cauce de la Cañada Campanillas.

Oeste: Cañada de Campanillas hasta el punto donde comenzó esta delimitación.

B. SECTOR SUR.

Norte: Vaguada que va desde la presa del Embalse del Llano de la Leche hasta la casa de la Finca Santa Isabel.

Este: Continúa por el camino anterior durante un recorrido de 100 m, para después desviarse por la acequia allí existente y continuar por ella hasta el límite del término municipal.

Sur: Límite del término municipal desde la acequia antes mencionada hasta el cauce del A.º del Llano de la Leche.

Oeste: Cauce del A.º del Llano de la Leche desde el límite del término municipal hasta la presa del Embalse del Llano de la Leche.

4. ESPACIOS DE POTENCIALIDAD FORESTAL

1) PARAJES DE LA CAÑADA DE LAS HIGUERAS (PF-1).

Norte: Ver límite Sur del espacio CS-4 desde la divisoria de aguas que separa las cuencas del A.º de Hinaharros y del A.º de las Higueras hasta el cauce del río Guadalmina.

Este: Cauce del río Guadalmina hasta la desembocadura de la vaguada que parte de la zona central del Cerro Matrona.

Sur: Por el cauce de la vaguada antes mencionada asciende hasta la cima del Cerro Matrona y desde aquí desciende hasta el A.º de Hinaharros por la vaguada que discurre junto al tendido eléctrico de alta tensión situado más al norte de los dos que recorren la zona.

Oeste: Desde el cauce del A.º de Hinaharros asciende por la divisoria de aguas que separa las cuencas de los arroyos Hinaharros e Higueras hasta el punto donde comenzó esta delimitación.

2) PARAJES DE LOS ALMAJALES (PF-2).

Norte: Carretera C-339 (de San Pedro de Alcántara a Ronda) desde la divisoria de aguas que separa el A.º de los Almajales de las Laderas que vierten directamente al río Guadalmina, hasta el cauce del A.º de Juan Miró.

Este: Cauce del A.º de Juan Miró desde la carretera C- 339 hasta su desembocadura en el río Guadalmina.

Sur: Río Guadalmina desde la desembocadura del A.º Juan Miró hasta la desembocadura de la vaguada central del Cerro Matrona (la que se ha mencionado anteriormente).

Oeste: Cauce del río Guadalmina desde la vaguada antes mencionada hasta la divisoria de aguas que separa la cuenca del A.º de los Almajales de las laderas que vierten directamente al río Guadalmina. Continúa por esta divisoria de aguas hasta la carretera C-339.

5. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS CON CATEGORÍA DE MONUMENTOS

La superficie a proteger con sus respectivos límites será la que establezca la legislación sectorial aplicable y, en su caso, el Catálogo de Yacimientos de la Provincia de Málaga.

6. ESPACIOS FORESTALES DE INTERÉS RECREATIVO

1) GUADAIZA-LAS MAQUINAS (FR-1).

Norte: Véase el límite Sur del espacio anterior (FR- 1).

Este: Cauce del río Guadaiza desde la desembocadura de la vaguada que actúa de límite Norte hasta la divisoria de aguas que separa la cuenca del A.º del Alisal de las laderas que vierten directamente al río Guadaiza.

Sur: Asciende por la divisoria de aguas anteriormente mencionada hasta la pista forestal que parte del Puerto del Alisal.

Oeste: Pista forestal antes mencionada hasta su cruce con el carril que viene del promontorio de la cota 605 (punto donde comenzó esta delimitación).

3) VALLE DEL ALISAL (FR-2).

Norte: Pista forestal que parte del Puerto del Alisal desde el cauce del A.º del Alisal hasta la divisoria de aguas que separa su cuenca de las laderas que vierten directamente al río Guadaiza.

Este: Divisoria de aguas antes mencionada.

Sur: Límite norte de la urbanización el Madroñal hasta la carretera C-339; sigue por esta carretera hacia el Oeste hasta la curva situada en el p.k. 41,150 (según plano 1/10.000).

Oeste: Desde el punto anterior continúa por esa misma carretera hasta el cruce con la pista forestal que sale del Puerto del Alisal y continúa por ella hasta el cauce del arroyo del mismo nombre.

4) LOMA DE LA TORRECILLA (FR-3).

Norte: Divisoria de aguas que cierra el Desfiladero de las Angosturas por el Sur (véase límite Este del espacio PS-1).

Este: Divisoria de aguas que separa la cuenca de la Cañada de Campanillas de las laderas que vierten directamente al río Guadalmina hasta la cabecera de cuenca de la vaguada que drena la ladera sur de esta loma. Desciende por el cauce de esta vaguada hasta su desembocadura en el río Guadalmina.

Sur y Oeste Acequia que discurre por la margen izquierda de lo Guadalmina.