

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 31 de julio de 2017, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Granada, por el que se hace público el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 24 de abril de 2013, y la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 9 de mayo de 2017, sobre subsanación del Acuerdo anterior, en las que se procede a la aprobación del PGOU de La Malahá.

Para general conocimiento se informa que en la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, celebrada el 24 de abril de 2013, se aprobó de manera parcial, art. 33.2.c), el Plan General de Ordenación Urbanística de la Malahá, a reserva de la simple subsanación de deficiencias recogidas en el apartado segundo de la resolución, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las mismas; y se acordó así mismo la suspensión de la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar de los ámbitos que se detallaban en tal Resolución.

Con fecha de 10 de julio de 2015 y 8 de enero de 2016, se recibieron en esta Delegación, documentos para subsanar el acuerdo de la CPOTU, aprobados por el Pleno del Ayuntamiento, el 29 de enero de 2015. Constando Informe de los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial de 17 de mayo de 2016 en donde se pone de manifiesto que el documento seguía presentando deficiencias a subsanar.

Con fecha de 3 de enero de 2017 (aprobados por el Pleno del Ayuntamiento, el 4 de noviembre de 2016), se recibieron en esta Delegación, nuevos documentos a fin de subsanar las deficiencias señaladas en el Acuerdo de la CPOTU de 24 de abril de 2013 y de levantar la suspensión de los ámbitos afectados. Consta Informe de Subsanación de los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial de 21 de febrero de 2017, en lo que respecta a cuestiones pormenorizadas, habiendo sido necesario el sometimiento a nueva aprobación de la CTOTU de aquellas cuestiones que estaban pendientes de subsanación, así como de aquellos ámbitos que habían sido suspendidos en la CPOTU, el 24 de abril de 2013.

Con tal motivo, la CTOTU de Granada, celebrada el 9 de mayo de 2017, aprobó definitivamente todas las deficiencias del punto segundo afectadas por determinaciones estructurales que habían quedado pendientes de subsanar así como todos los ámbitos que habían sido objeto de Suspensión en el punto tercero del PGOU de La Malahá.

Por todo ello, tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de La Malahá el 28 de junio de 2017 (Núm. 2/17) y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de 9 de junio de 2017 (Núm. registro 7347), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se procede a realizar la presente publicación, incluyendo en el Anexo I, el Acuerdo Aprobatorio de la CPOTU de 24 de abril de 2013; en el Anexo II el Acuerdo Aprobatorio de la CTOTU de 9 de mayo de 2017; y en el Anexo III la Normativa Urbanística y las fichas de Planeamiento.

ANEXO I

Asunto: Acuerdo de la CPOTU de fecha 24 de abril de 2013 sobre el Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá (Ref.: 1091/2008)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión celebrada el pasado día 24 de abril de 2013, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Examinado el expediente de Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de La Malahá aprobado por el Ayuntamiento en fecha 21 de junio de 2012 y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 33.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado texto legal, Reglamento de Planeamiento, artículo 10.1, Decreto del Presidente 3/2012, por el que se atribuyen a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente las competencias que venía ejerciendo la hasta ahora Consejería de Obras Públicas y Vivienda (Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

Vistos los informes emitidos por los servicios técnicos de la Delegación Territorial de Agricultura Pesca y Medio Ambiente, y los de legislaciones sectoriales de aplicación, en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, Decreto del Presidente 3/2012, Decreto 151/2012 y Decreto 342/2012, en relación con los artículos 31.2.B) y 32.4 de la antes citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio

HA RESUELTO

Primero. Aprobar definitivamente de manera parcial, según lo dispuesto en el artículo 33.2.c) de la LOUA, el Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá a reserva de la simple subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado segundo de esta resolución, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de la misma; y suspendiendo dicha aprobación por deficiencias sustanciales a subsanar respecto de los ámbitos recogidos en el apartado tercero de esta Resolución.

Segundo. Deficiencias a subsanar.

Documentación aportada.

Deberán suprimirse de la Memoria General los Anexos que son copias de los informes emitidos en la tramitación del PGOU por distintas administraciones públicas y que forman parte del Expediente Administrativo del PGOU al ser una información parcial de la tramitación que puede llevar a errores de interpretación.

Modelo territorial.

El Plan propone que el uso turístico admita todas las tipologías contempladas en la Ley de Turismo, entre ellas las casas rurales. Cabe señalar, que diversas tipologías de carácter aislado pueden dar lugar a un núcleo secundario de población desvinculado del núcleo urbano existente que no queda justificado de acuerdo con el artículo 9.A.d) de la LOUA ni la Norma 45 del POT, por lo que deberá subsanarse.

Normativa sectorial.

Se deberá aportar Certificado del Técnico redactor en el cual se especifique que el documento presentado para aprobación definitiva y aprobado por el Ayuntamiento en el Pleno de fecha 21 de junio de 2012 recoge las determinaciones de los informes sectoriales emitidos en la tramitación del PGOU.

Así mismo, el Ayuntamiento deberá solicitar pronunciamiento expreso de la Administración General del Estado respecto a la posible afección por servidumbres

aeronáuticas, incorporando en los ámbitos correspondientes lo que resulte de dicho pronunciamiento.

Sistemas generales y dotaciones.

No está justificada la categoría de Sistema General de Espacios Libres de la Plaza del Santo, al no tener entidad como para asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico [artículo 10.1.A.c) de la LOUA]. Asimismo, parte de la misma debe ser calificada como viario, al ser aparcamientos.

Se ha detectado que el Sistema General de Espacio Libre del Paseo de la Arboleda, junto al límite del suelo urbano necesita de adecuación para su destino y funcionalidad, por lo que el Estudio Económico Financiero del Plan deberá contemplar su intervención.

Se deberá justificar la supresión de los equipamientos locales sitos en la Cuesta de Pilas, núm. 3 y en la calle Real, núm. 10, su titularidad y en caso de desafectación a uso residencial deberá destinarse a viviendas de protección oficial (artículo 36 de la LOUA). Asimismo, deberá justificarse el cumplimiento del artículo 9.D) de la LOUA.

Suelo Urbano Consolidado.

Al haberse incorporado en el PGOU como Suelo Urbano Consolidado parte de la AA-3 del planeamiento vigente, se deberá justificar que los mismos han sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico [artículo 45.1.c) de la LOUA] y haberse cumplido los deberes urbanísticos establecidos en la legislación para la categoría de suelo urbano no consolidado.

El PGOU deberá justificar de acuerdo con el artículo 9.B) de la LOUA las modificaciones propuestas en las calificaciones de la ciudad consolidada, tanto las que prevén incrementos como disminuciones de edificabilidad y condiciones urbanísticas vigentes, debiéndose valorar en cuanto a las disminuciones la posible situación de fuera de ordenación de las edificaciones existentes.

Se ha detectado que en la previsión de nuevas alturas en las calles Real, Málaga, Cádiz y la plaza del santo, en la calificación del suelo urbano no se ha tenido en cuenta la parcela catastral, teniendo una sola parcela dos calificaciones distintas, lo que da lugar a incoherencias al tener dos ordenanzas de aplicación.

Se deberá corregir estableciendo una sola calificación por parcela catastral, asignándole la altura que el PGOU considere, con las alineaciones interiores correspondientes.

En los ámbitos desarrollados del planeamiento vigente y que se incorporan en el PGOU como Suelo Urbano Consolidado, se han detectado las siguientes incoherencias o errores:

1. UE-1: Respecto al Plan Especial que se aprobó definitivamente:

- Se ha suprimido la calle F.
- Se deberá establecer la titularidad de todo el equipamiento, o su forma de obtención, ya que parte del establecido en el PGOU como Sistema General no formaba parte del calificado en el Plan Especial.

2. SAU-1: Respecto al Plan Parcial aprobado definitivamente:

- La planimetría hay un error en la delimitación del equipamiento docente.
- En cuanto a la calificación de las parcelas residenciales el PGOU les asigna la ordenanza «Residencial Intensiva 3», con una edificabilidad máxima de 1,60 m²t/m²s, lo que conllevaría un incremento de un 28,20%, respecto a la edificabilidad del planeamiento de desarrollo vigente (1,248 m²t/m²s). Este incremento supondría el cambio de categoría a suelo urbano no consolidado de acuerdo con el artículo 45.2.B) de la LOUA.

Por lo que, el PGOU deberá mantener las determinaciones urbanísticas, incluida la edificabilidad, que el Plan Parcial por el que se desarrolló y se realizó la equidistribución, debiéndose corregir la ordenanza de aplicación.

Se aporta plano O.2, en el cual se establecen los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano [art. 10.1.A.d) de la LOUA], presentando las siguientes inadecuaciones:

- Las zonas deberán ser continuas, debiéndose identificar como una zona distinta aunque tengan los mismos parámetros urbanísticos.
- La Memoria Justificativa (página 32) contiene la justificación del criterio adoptado para la delimitación de las distintas zonas, sin embargo se ha tomado como criterio establecer zonas que abarcan distintas calificaciones, que conllevan inclusiones dentro de una misma zona de calificaciones de suelo de usos residenciales plurifamiliares con calificaciones de uso unifamiliar, así como edificabilidades netas totalmente distintas, lo que puede dar lugar a parámetros inadecuados de densidades globales y edificabilidades globales, al no ser zonas homogéneas.
Se deberán adecuar las zonas de suelo urbano, teniéndose en cuenta los parámetros urbanísticos de las mismas debido a las ordenanzas de aplicación. Asimismo, deberán justificarse en la Memoria del PGOU los cálculos de las determinaciones urbanísticas de las mismas.
- El plano O.2 presenta un error, al haberse grafiado como zona de suelo urbano (ZH-3) suelos urbanos no consolidados.

Suelo Urbano No Consolidado.

En relación a los ámbitos de Suelos Urbanos No Consolidados en Transición:

- El PGOU deberá incluir en la Memoria Informativa las determinaciones urbanísticas aprobadas en los planeamientos de desarrollo de cada ámbito, y en los Planos de Información una copia de la ordenación pormenorizada aprobada en el planeamiento de desarrollo correspondiente (artículo 38 del Reglamento de Planeamiento).
- De acuerdo con la disposición transitoria tercera de la LOUA se deberá acreditar que los ámbitos tienen aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios, en caso de no tenerlo aprobado los ámbitos deberán ajustarse a las determinaciones de la LOUA, incluyéndose las fichas correspondientes en el PGOU.
- De aquellos ámbitos que de acuerdo con el punto anterior sean suelos en transición, se deberá incorporar en las Fichas de Planeamiento, su categoría como Suelos Urbanos no Consolidados Ordenados, y al menos un listado de los mismos y los planeamientos de desarrollos con fecha de aprobación según los cuales están desarrollándose.

Se han detectado los siguientes errores en las fichas de planeamiento:

- En las fichas se deberá corregir los siguientes conceptos con el fin de no dar lugar a errores en la interpretación y aplicación del artículo 10 de la LOUA:
Se deberá sustituir «Uso Característico» por «Uso global».
Se deberá sustituir «Coeficiente de edificabilidad» por «Edificabilidad Global».
- En la ficha del ámbito UE-M2 hay un error en el cuadro de aprovechamientos, en el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento.
- En la ficha del ámbito UE-M3, en las «condiciones» al establecer que las superficies dotacionales están reflejadas el plano O.3, al ser un ámbito que no está ordenado.
Se ha detectado una incoherencia en las dotaciones entre la ficha y la Memoria General, (página 33) y el Estudio Económico Financiero (página 50).

En los cálculos de los Coeficientes (Capítulo II de la Memoria General, artículo 3.3.2.MG) se ha detectado:

- En los cálculos de los coeficientes de tipología se ha detectado un error en el uso terciario e industrial, según nuestros cálculos y con los datos aportados el coeficiente de uso terciario es 1,17 y el de uso industrial es 0,74. Asimismo, deberá corregirse el artículo 6.4.4.NU.
- Para los coeficientes adoptados como C1, C2, C3 y C4, se establece a priori un rango de variabilidad del mismo, lo cual es inadecuado, ya que se deberá establecer un

valor 1 para el característico, motivando que sector es el característico, y a partir de ahí para el resto de sectores debe establecerse un valor proporcional, debidamente motivado y justificado.

Suelo Urbanizable Sectorizado.

Se han detectado los siguientes errores o inadecuaciones en las fichas de planeamiento:

- En las fichas se deberá corregir los siguientes conceptos con el fin de no dar lugar a errores en la interpretación y aplicación del artículo 10 de la LOUA:

Se deberá sustituir «Uso Característico» por «Uso global». Asimismo, deberá corregirse el artículo 3.2.8.M.G.

Se deberá sustituir «Coeficiente de edificabilidad» por «Edificabilidad Global».

- El sector SUBS-M2, con uso global Turístico, establece entre sus objetivos «la implantación de usos de carácter turístico aprovechando la existencia de aguas termales: balneario, hotel, alojamientos turísticos,...»

Deberá tenerse en cuenta que el sector SUBS-M2 está desvinculado y separado del núcleo urbano de La Malahá, estando justificada la excepcionalidad de su ubicación con usos turísticos por la existencia de aguas termales, pero no es posible su compatibilidad con usos residenciales, ya que se crearía un nuevo núcleo urbano residencial, lo que no se ajusta a:

- Norma 45 del POTA, que establece entre otros, y en su punto 4 que un de los criterios básicos para la análisis y evaluación de la incidencia y coherencia del PGOU con el modelo de ciudad establecido en el Plan es la no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos (...).

- Artículo 9.A)d) de la LOUA, que establece que los planes generales deben optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren «la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación territorial. (...)».

El ámbito no debe establecer entre sus usos las tipologías turísticas, como son las casas rurales y cualquier otra tipología de alojamiento turístico de carácter individual y tipología residencial, que urbanísticamente deben ser consideradas por el planeamiento uso Residencial, al demandar servicios y dotaciones de acuerdo con dicho uso.

La ficha deberá incluir entre sus condiciones: «No se admitirá dentro del uso global turístico usos pormenorizados con tipologías turísticas, como son las casas rurales y cualquier otra tipología de alojamiento turístico de carácter individual y tipología residencial, que urbanísticamente deben ser consideradas por el planeamiento uso Residencial, al demandar servicios y dotaciones de acuerdo con dicho uso. Asimismo, no se incluirán usos residenciales»

- El Sector SUBS-M3:

De acuerdo con el Informe de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, de fecha 10 de diciembre de 2012, y que consta en el expediente, la ficha de este sector incluía: «El planeamiento de desarrollo deberá garantizar, en base al informe del organismo de cuenca, la disponibilidad de recursos hídricos suficientes».

Deberá justificarse la supresión de este párrafo al ser una subsanación de dicho informe.

En cuanto a los coeficientes, nos remitimos a lo ya establecido en el punto anterior.

Las fichas de planeamiento de los sectores SUBS-M1 (uso global terciario) y SUBS-M2 (uso global turístico) establecen para ambos como Sistemas Generales adscritos la construcción del emisario hasta ampliación de la Estación Depuradora, así como la construcción de Estación Depuradora y vertido, quedando reflejado asimismo en

la Memoria General del PGOU, Capítulo IV, «Programa de Actuación. Estudio Económico Financiero», presentando las siguientes inadecuaciones:

Los Sistemas Generales adscritos a un sector urbanizable son suelos cuyo destino son Sistemas Generales, y que tienen un aprovechamiento urbanístico asignado por su clasificación, lo que conlleva la posible obtención mediante los procedimientos establecidos en la LOUA (artículos 51 y 139). Por tanto, la ejecución de infraestructuras no pueden ser Sistemas Generales adscritos, debiendo establecerse como gastos de urbanización la ejecución de infraestructuras necesarias para el desarrollo del sector (artículo 113 de la LOUA), que al ser exteriores al mismo deberán venir reflejados en la ficha de planeamiento.

El plan prevé la ejecución de las infraestructuras en dos sectores, que cada uno es un área y una unidad de ejecución, por lo que al recoger la ejecución de las infraestructuras como cargas de urbanización, se deberá establecer tanto en la Memoria como en las Fichas la proporción que le corresponde ejecutar a cada uno de ellas.

Se ha detectado una incoherencia entre las fichas de planeamiento de los sectores SUBS-M1 y SUBS-M2 y el «Programa de Actuación. Estudio Económico Financiero», al establecer este último la construcción de los depósitos para almacenamiento de agua potable a ambos sectores, pero sin embargo no queda reflejado en las fichas.

Se deberá indicar si los suelos destinados a la ampliación de la Estación Depuradora son de titularidad pública, o bien como prevé el PGOU su obtención.

Deberá justificarse la equidistribución de beneficios y cargas del PGOU entre las distintas áreas de reparto, y en relación a los Sistemas Generales de Infraestructuras previstas en el mismo, que solo afectan a los Sectores SUBS-M1 y SUBS-M2.

Se ha detectado un error en el plano O.4, en el ámbito SUBS-M2, el cual se establece como ordenado, siendo en el resto de documentos del PGOU sectorizado.

Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Para la clasificación de los ámbitos de suelos urbanizables no sectorizados deberá presentarse Informe de la Consejería competente en el cual se acredite la adecuada delimitación en el PGOU del dominio público hidráulico, sus zonas de servidumbre y las zonas inundables, y su clasificación como suelos no urbanizables de acuerdo con el artículo 46 de la LOUA.

El PGOU presenta incoherencias en los usos incompatibles de los sectores entre la planimetría (planos O.1 y O.2), las fichas y la Memoria General (página 30), debiéndose adecuar y presentar los mismos usos incompatibles en todos los documentos.

Se deberán corregir las siguientes denominaciones, que pueden inducir a error:

- Plano O.2: En la leyenda, en el suelo urbanizable no sectorizado, se deberá sustituir «áreas» por «sectores». Asimismo, en los ámbitos clasificados se han grafiado unos cuadros encima con parámetros, debiéndose corregir en ellos la denominación «A» por «S».
- Plano O.3: En la leyenda, en el suelo urbanizable no sectorizado, se deberá sustituir «áreas» por «sectores».
- Plano O.4: En los ámbitos clasificados como urbanizables no sectorizados se han grafiado unos cuadros encima con parámetros, debiéndose corregir en ellos la denominación «A» por «S».

Se deberá corregir igualmente en la leyenda «delimitación de áreas de suelo urbanizable no sectorizado» por «delimitación de sectores de suelo urbanizable no sectorizado».

En el documento de la «Memoria General», Capítulo V, página 52, se ha detectado un error en la superficie total de suelo urbanizable no sectorizado. De acuerdo con las fichas de planeamiento la superficie total es de 238.980 m², afectando esta cifra a la superficie total.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS (SUELO URBANO-URBANIZABLE)

Usos: Para la coherencia y una adecuada interpretación y aplicación de la Normativa Urbanística se deberá establecer en las mismas un título específico de «Regulación de Usos», en el cual se defina para todo el ámbito del plan los usos globales, los usos pormenorizados de los mismos con sus definiciones, usos dominantes-característicos, usos compatibles-permitidos, usos prohibidos y usos provisionales. Así como las condiciones generales de aplicación que deben cumplir los distintos usos.

Asimismo, en dicho título deberán incluirse los usos compatibles en el suelo no urbanizable que han quedado definidos en el artículo 5.1.7.NU.

Se deberá incorporar un artículo donde se establezcan los usos permitidos en sótanos y semisótanos, que en ningún caso podrán ser usos vivideros.

Por lo tanto, deberá corregirse toda la normativa, incorporándose en este título todo lo referente a la definición de los usos y sus condiciones generales que ha quedado establecida tanto en diversos artículos de las Normas como en las Ordenanzas, subsanándose las observaciones realizadas a continuación.

NORMATIVA URBANÍSTICA**TÍTULO I****DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

Artículo 1.2.1.NU. Vigencia del plan general de ordenación urbanística.

Se deberá corregir el párrafo primero, por ser erróneo, y se deberá hacer referencia a que su «la entrada en vigor del PGOU será de acuerdo con la legislación vigente».

Artículo 1.2.2.NU. Revisión del PGOU.

Este artículo indica que deberá procederse obligatoriamente a la Revisión a los 8 años de la aprobación definitiva, y en el artículo anterior se dice que la vigencia será indefinida. Se aclarará este aspecto.

Artículo 1.2.5.NU. Aplicación de la ley de ordenación urbanística de Andalucía.

En el apartado 1 se resumen los deberes contenidos en el art. 51 de la LOUA. El artículo de la LOUA establece diferencias según la clase de suelo, aspecto esto que no queda reflejado en el artículo del PGOU. Para evitar discrepancias entre la propia Ley y el PGOU y en base al principio de máxima simplificación (art. 8 de la LOUA), se considera innecesario resumir el articulado de la Ley, bastará con citar los artículos a los que haga referencia. Por el mismo motivo, se suprimirán los apartados 3 y 4.

Artículo 1.3.3.NU. Suelo urbano.

La transcripción del art. 45 de la LOUA no es exacta. Se reproducirá de manera exacta indicando cual es el artículo de la LOUA que se está citando, o bien se nombrará el artículo de la LOUA.

Artículo 1.3.4.NU. Categorías del suelo urbano.

Se suprimirá la frase «En el caso de no definirse la ordenación detallada reflejada anteriormente, el suelo urbano se categoriza como no consolidado», ya que el SUNC debe venir clasificado en el PGOU.

Artículo 1.4.2.NU. Factores que determinan la calificación: uso e intensidad.

Este artículo hace referencia a «zonas». El PGOU no define solo las «zonas del suelo» del artículo 10.1.A.d) de la LOUA, por lo que o bien se define exactamente como

establece la LOUA en su artículo 10, o si se está haciendo referencia a una zona distinta no definida por el PGOU deberá suprimirse, al llevar a incoherencias y errores.

Artículo 1.4.3.NU. Zonas y sistemas en función de la clasificación del suelo.

Se deberá corregir la determinación «zona», al dar lugar a errores e incoherencias con el artículo 10 de la LOUA, y no quedar definida en el PGOU.

Se enumeran algunos de los SG y usos posibles del suelo urbano. Se incluirán todos los SG y Usos definidos en el PGOU, clasificados y desglosados correctamente (diferenciar viario de espacios libres y usos comerciales o infraestructuras de usos equipamentales).

Artículo 1.4.4.NU. Zonas.

Se deberá suprimir este artículo, al no quedar definidas en el PGOU las «zonas» así como las «subzonas», pudiendo llevar a errores en su interpretación.

Artículo 1.5.3. Clasificación y siguientes.

Se deberá unificar la clasificación y denominación de los SSGG propuestos tanto en normativa como en planimetría, distinguiendo entre equipamientos e infraestructuras y entre infraestructuras y comunicaciones (sería aconsejable clasificarlos en SSGG espacios libres, SSGG equipamientos, SSGG comunicaciones y SSGG infraestructuras).

Artículo 1.5.5.NU. Sistema General de Equipamientos.

Se deberá corregir este artículo, al ser el suelo de los de los Sistemas Generales solo de dominio público.

Asimismo, del Sistema General de Equipamientos deberá suprimirse el uso recreativo, por no ser adecuado, y el infraestructural, por pertenecer al de infraestructuras, e incorporarse el ambiental, al estar incluido dentro del mismo el punto limpio.

Artículo 1.7.3.NU. Orden de prelación de los documentos.

Se suprimirá el 3.º y 4.º párrafo, ya que la delimitación de las clases y categorías de suelo y las alineaciones, forma parte de la ordenación estructural y pormenorizada del PGOU y su alteración deberá realizarse mediante innovación del PGOU, según establece el art. 36 de la LOUA.

Artículo 1.8.2.NU. Disposiciones derogatorias.

Se suprimirá este artículo ya que es el art. 34 de la LOUA el que establece los efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento.

TÍTULO II

RÉGIMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 2.2.2.NU. Derechos y deberes de los propietarios.

El artículo en general no está bien redactado. El régimen de las distintas clases de suelo viene recogido en el Capítulo II, Título II de la LOUA. Se considera innecesario resumir el articulado de la Ley, bastará con citar los artículos a los que haga referencia.

TÍTULO V

REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 5.1.2.NU. Normas Generales.

El párrafo segundo deberá corregirse en cuanto a los usos y adaptarse a la LOUA, ya que puede inducir a error. Por tanto, deberá especificarse que los suelos urbanizables

tienen un uso global, determinación de carácter estructural, y que de acuerdo con el mismo el instrumento de planeamiento de desarrollo determinará usos pormenorizados.

Artículo 5.1.3. Cesiones.

Deberá hacerse referencia al artículo 51 de la LOUA.

Artículo 5.1.5.NU. Sectores en Suelo Urbanizable: Aprovechamiento medio y áreas de reparto.

Deberá adecuarse el segundo párrafo a la LOUA, ya que cada sector se debe desarrollar por un solo Plan Parcial, debiéndose tramitar una innovación de planeamiento para la división de sectores.

Artículo 5.1.6.NU. Delimitación de Unidades de Ejecución.

Deberá hacerse referencia a los artículos 105 y 106 de la LOUA, que regulan la delimitación de Unidades de Ejecución.

Artículo 5.1.7.NU. Cuadro de compatibilidad de usos en el suelo urbanizable.

Deberá sustituirse en el cuadro «zonificación» por «uso global», para no dar lugar a errores de interpretación.

Este artículo no establece compatibilidades de usos en los suelos urbanizables a excepción de los equipamientos. Se indica que «El uso global será comprensivo del 100% del total edificable de la superficie delimitada, excepto en relación a los usos equipamentales reflejados».

El PGOU deberá considerar la posibilidad de incorporar usos complementarios del uso principal dentro de las edificaciones previstas en el instrumento de desarrollo de planeamiento, en el cual se contemplen usos terciarios como pequeños almacenes, restaurantes, oficinas, etc.

En este caso el PGOU deberá definir los usos complementarios del uso principal de la edificación, siendo el uso principal el que define el uso global del ámbito, debiéndose establecer una limitación de superficie edificable dentro de la edificación, que se justifique con los usos complementarios admitidos y que en ningún caso suponga un cambio del uso global.

Artículo 5.1.8.NU. Sectores de suelo urbanizable sectorizado.

Para el sector SUBS-M3 este artículo establece las dimensiones de las parcelas (página 73), debiéndose suprimir ya que será el planeamiento de desarrollo quién determine la ordenación pormenorizada del ámbito.

En el párrafo de «Infraestructuras del ciclo integral del agua», al tener que justificar todos los sectores de suelos urbanizables la existencia de infraestructuras básicas como dotación de agua para abastecimiento, deberá especificarse que «el planeamiento de desarrollo deberá tener informe de la Administración competente en materia de aguas», ya que de acuerdo con la redacción del mismo parece que este informe se realiza en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 5.1.9.NU. Áreas de suelo urbanizable no sectorizado:

Hay un error en cuanto a la determinación de «áreas», ya que los suelos clasificados como urbanizables no sectorizados son todos «sectores», debiéndose corregir el título del artículo.

En cuanto a los usos incompatibles de los sectores hay incoherencia entre la planimetría, normativa, fichas de planeamiento y memoria, debiéndose corregir lo que no proceda.

Se deberá hacer referencia al artículo 12 de la LOUA.

TÍTULO VI

REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULOS I Y II

A lo largo de estos capítulos se transcriben algunos artículos de la LOUA. Se deberá indicar cual es el artículo de la LOUA concreto que se está transcribiendo.

Artículo 6.2.3.NU. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano.

Debido a que este artículo resume e interpreta los artículos 55 y 56 de la LOUA y puede dar lugar a errores y confusiones, se deberá suprimir el contenido del mismo y hacer referencia a los artículos de la LOUA.

Artículo 6.2.5.NU. Zonas.

Se deberá suprimir este artículo, así como cualquier referencia a la definición de «zonas» y «subzonas» en el PGOU, ya que el mismo no ha definido dichos ámbitos, no estando los mismos definidos en la LOUA, y pueden dar lugar a interpretaciones erróneas e inadecuadas.

Artículo 6.2.6.NU. Reglas para la precisión de los límites de las unidades de ejecución, zonas y otros.

Se deberá corregir el título del artículo, suprimiendo «zonas y otros», ya que el PGOU debe ser conciso en sus definiciones y determinaciones, las cuales deben adecuarse a la LOUA.

Como ya se ha indicado anteriormente, la delimitación de las clases y categorías de suelo y las alineaciones, forma parte de la ordenación estructural y pormenorizada del PGOU y su alteración deberá realizarse mediante innovación del PGOU, según establece el art. 36 de la LOUA. Así mismo, entre las determinaciones que incluye la LOUA para los el planeamiento de desarrollo, no se encuentra corregir límites de las unidades de ejecución. Por tanto, este artículo de las Normas deberá adecuarse a la LOUA y a las determinaciones que establece la misma para los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 6.2.7.NU. Reparcelación.

Se deberá hacer referencia a la sección séptima del Título IV de la LOUA, que regula la Reparcelación. Asimismo, en el Contenido documental de la Reparcelación se deberá hacer referencia al Reglamento de Gestión, al ser legislación aplicable con carácter supletorio (disposición transitoria novena de la LOUA).

Artículo 6.2.10.NU. Suelo Urbano No Consolidado.

Este artículo hace referencia al SUNC no incluido en Unidades de Ejecución. Se hará referencia a este aspecto en el título del artículo. Se citará el artículo 55.2 de la LOUA.

Artículo 6.2.11. Ordenación del Suelo Urbano Consolidado y del Suelo Urbano No Consolidado no incluido en unidades de ejecución.

El segundo párrafo de este artículo considera que en el trámite de la licencia de obras se fijará la categoría del suelo urbano como consolidado o no consolidado. Se deberá suprimir este párrafo, ya que esta determinación no se adecua a la LOUA, siendo el PGOU el que establece las clasificaciones de suelo y sus categorías, que son parámetros de la ordenación estructural [art. 10.1.A.a) de la LOUA].

Artículo 6.2.12.NU. Desarrollo mediante unidades de ejecución.
Se citaran los arts. 105 y 106 de la LOUA, que regulan la delimitación de Unidades de Ejecución.

Artículo 6.2.13.NU. Delimitación de oficio de unidades de ejecución.
En el último párrafo se deberá hacer referencia al artículo 105 de la LOUA.

Artículo 6.2.14.NU. Gestión de las unidades de ejecución.
Se suprimirá el 4.º párrafo del artículo, por no adecuarse a la LOUA (ver observación artículo art. 6.2.6.NU).

Artículo 6.2.17.NU. Áreas degradadas.
En cuanto al destino de los ingresos del patrimonio público de suelo, el párrafo primero de este artículo interpreta sin transcribir parte del artículo 75 de la LOUA, por lo que deberá suprimirse haciendo referencia al artículo de la LOUA.

Deberá mantenerse la referencia a la zona degradada, pero la delimitación de la misma deberá venir debidamente justificada de forma detallada en la memoria justificativa del PGOU.

Artículo 6.2.17.NU. Planes especiales (P.E.).
Los PERI a los que hace referencia este artículo se desarrollarán en suelos clasificados como suelo urbano no consolidado.

Artículo 6.3.2.NU. Clasificación.
El PGOU divide el uso Equipamental en los siguientes usos pormenorizados: Institucional, Equipamiento comunitario (cultural, religioso, sanitario, docente, recreativo, deportivo...), Espacios libres, Comunicaciones y Transporte e Infraestructuras. Se deberán aclarar los usos globales diferenciando entre espacios libres, equipamientos, comunicaciones e infraestructuras, sacando del uso Equipamental los espacios libres, comunicaciones e infraestructuras.

Artículo 6.3.4.NU. Uso terciario.
Además de definir el uso se deberá descomponer en un listado los usos pormenorizados y sus definiciones. Se definirá entre ellos el uso pormenorizado «Terciario Asistencial».

Artículo 6.3.5.NU. Uso turístico.
Este artículo incluye dentro de la definición de uso global turístico «(...) cualquier tipo de alojamiento turístico de los previstos en la Ley de Turismo, siempre manteniendo el carácter exclusivo y unidad de explotación».

Los usos urbanísticos deben definirse de acuerdo a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), no siendo adecuada la definición con la Ley de Turismo, cuyo objetivo es «la ordenación, la planificación y la promoción del turismo sostenible» (artículo 1 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía), y no la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo (artículo 1 de la LOUA).

Como se ha expuesto con anterioridad en el informe, deberán considerarse uso Residencial, tipologías turísticas, como son las casas rurales y cualquier otra tipología de alojamiento turístico de carácter individual y tipología residencial, que urbanísticamente deben ser consideradas por el planeamiento uso Residencial, al demandar servicios y dotaciones de acuerdo con dicho uso.

Artículo 6.3.6.NU. Uso industrial.
Se deberán detallar en este apartado los usos pormenorizados del uso industrial (arts. 8.3.OME y siguientes del documento Ordenanzas).

Artículo 6.3.7.NU. Usos de equipamientos.

Se sacaran de los usos equipamentales los usos recreativos, que se englobaran dentro del uso terciario. Se incluirá dentro de algún uso el uso pormenorizado de cementerio. Se suprimirá el Helipuerto del uso deportivo.

Artículo 6.3.8.NU. Cuadro de compatibilidad de usos.

Se deberá sustituir en el cuadro «Zonificación» por «Calificación».

Entendiendo como Zonificación las distintas calificaciones del suelo urbano consolidado, deberá completarse el cuadro de compatibilidad con todas las calificaciones definidas en el PGOU, Plano O.3 (Equipamientos, zonas verdes, servicios públicos e infraestructuras).

En el último párrafo, y para una coherencia y una correcta interpretación del plan, y puesto que la calificación del suelo da lugar a una ordenanza de aplicación:

- La denominación de «zonificación» debe sustituirse por «calificación».
- El párrafo establece que hay un uso pormenorizado según la zonificación que tendrá que darse al menos en el 60% de la superficie construida, no quedando reflejado expresamente dicho uso, por lo que para no dar lugar a interpretaciones erróneas deberá indicarse el mismo en la ordenanza de aplicación correspondiente como uso dominante.

CAPÍTULO V

Desarrollo del planeamiento en Suelo Urbano No Consolidado. Ámbitos en transición.
Unidades de Ejecución

El contenido de este capítulo se integrará dentro del Capítulo II, Sección II: Desarrollo y ejecución del Plan en suelo urbano. En base al principio de máxima simplificación (art. 8 de la LOUA), se suprimirán aquellos artículos y contenido que ya han sido regulados en artículos anteriores.

Artículo 6.4.7.NU. Ámbitos en transición, sin ultimar actividad de ejecución.

Deberá especificarse que además de tener el planeamiento de desarrollo aprobado deben tener aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios (disposición transitoria tercera de la LOUA). Asimismo, debe corregirse la última frase del primer párrafo, ya que son ámbitos de suelo urbano no consolidado ordenados.

TÍTULO VII

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO. FICHAS RESUMEN

Artículo 7.1.1.NU. Generalidades.

En el segundo párrafo, en relación a los suelos urbanos no consolidados de carácter transitorio nos remitimos a lo ya expuesto en el punto de «Suelo Urbano No Consolidado» del presente informe.

En Suelo Urbanizable No Sectorizado deberá corregirse «áreas» por «sectores» (primera línea del primer párrafo).

Artículo 7.1.2.NU. Condiciones.

Se deberá suprimir del segundo párrafo la condición que hace referencia a la delimitación del ámbito. La delimitación sector es carácter vinculante siendo la dimensión de la superficie de carácter estimativo (solo podrá alterarse su valor por la medición topográfica). Cualquier cambio de límites será una Innovación que se ajustará a las reglas del artículo 36 de la LOUA.

Deberá redactarse adecuadamente el tercer párrafo para no inducir a errores, debiéndose indicar claramente que la cuantía y cuantificación de las cesiones para las dotaciones locales se corresponderán con la edificabilidad y densidad globales del ámbito, y que se cumplirán las determinaciones establecidas en la LOUA.

Se deberá suprimir el apartado «Ordenanza de Referencia», que establece una ordenanza de referencia en cada sector, indicando que el Planeamiento de desarrollo puede modificarlos parámetros de la ordenanza de referencia en un 40%, ya que implica una limitación sobre las potestades del planeamiento de desarrollo y puede uncir a errores e inadecuaciones. Según el artículo 10 de la LOUA, el PGOU establece el uso y la edificabilidad global de cada ámbito, siendo el Planeamiento de desarrollo el que debe establecer los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación de cada parcela, respetando el porcentaje de uso global y sin alterar el aprovechamiento urbanístico otorgado por el PGOU.

Se deberá suprimir del apartado «Viviendas Protegidas. Coeficientes correctores», las condiciones que se establecen para la implantación de vivienda protegida, ya que será el planeamiento de desarrollo el que establezca las condiciones de ordenación y las tipologías edificatorias.

TÍTULO XI

NORMAS ADMINISTRATIVAS

CAPÍTULO II

Licencias: En cada uno de los artículos de este capítulo se citarán los artículos de la LOUA y del Reglamento de Disciplina Urbanística (Decreto 60/2010) que sean de aplicación.

ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Las «Ordenanzas Municipales de Edificación» presentadas no son las referidas en la LOUA en los artículos 23 a 25, ya que contienen definiciones directas de la edificabilidad y del destino del suelo (edificabilidades netas y usos según las diferentes calificaciones de suelo), y son las referidas en la LOUA en el artículo 19, en el contenido de las Normas Urbanísticas. Por lo que su tramitación y aprobación es diferente que las Ordenanzas Municipales establecidas en los artículos 23 a 25 de la LOUA.

Por lo expuesto, se suprimirá el Capítulo I. Disposiciones generales de documento de Ordenanzas Municipales de Edificación.

Asimismo, para no inducir a error o confusión deberán incluirse dichas Ordenanzas en el documento de Normas Urbanísticas como «Ordenanzas de Edificación».

Las determinaciones del Capítulo II, Terminología y del Capítulo III, Condiciones generales de las edificaciones, son definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo (art. 24 de la LOUA), por lo que su contenido deberá integrarse como un Título más del documento de Normas Urbanística denominándose Normas básicas de la edificación.

Los Capítulos V, VI, VII, VIII, IX y X. Condiciones particulares de los usos Residencial, Terciario, Turístico, Industrial, Equipamental, Espacios Libres y Comunicaciones se integrarán como un Título más del documento de Normas Urbanística denominándose

Condiciones Particulares, o bien incorporado como Capítulo independiente al Título de «Regulación de Usos» citado al principio del apartado normativa.

Artículo 2.1.OME.

Se corregirá el concepto de alineación oficial, al ser la que separa los suelos destinados a viales públicos o los espacios libres de uso público de las parcelas. Para evitar confusiones se eliminará el concepto de alineación exterior asimilándolo al de alineación oficial. Se diferenciará entre separación a linderos (cualquiera) y retranqueo (a vía pública).

En el apartado 10. Aprovechamientos, se corregirá el concepto de «coeficiente de edificabilidad» ya que éste siempre se medirá sobre parcela neta.

A fin de simplificar el documento y evitar discrepancias, integrará este artículo en cada uno de los artículos correspondientes del Capítulo III. Condiciones generales de las edificaciones.

Artículo 3.10.OME. Edificabilidad. Medición.

Aclarar si otros usos distintos a aparcamientos, trasteros y otros anexos ubicados en sótanos y semisótanos computan en edificabilidad.

Artículo 3.12.OME. Acumulación de volumen.

Se considera que la posibilidad de acumular volumen en una nueva planta ático, que está por encima de la altura máxima de la ordenanza de aplicación, distorsiona la imagen urbana, por lo que se deberá suprimir la posibilidad de acumular volumen en una planta ático en la ordenanza RI1. Asimismo, se deberá corregir en este sentido el artículo 3.8. OME.

Artículo 3.15. OME. Sobrantes de vial.

Se suprimirá este artículo, al marcar el PGOU las calificaciones del suelo, las cuales conllevan una previsión de propiedad.

Artículo 3.39.OME.

Se deberá redactar adecuadamente el primer párrafo de este artículo, suprimiendo «en tanto no exista informe favorable al planeamiento aquí redactado por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir».

Artículo 3.42.OME. Casos especiales.

Se deberá eliminar este artículo ya que las disposiciones del PGOU son de obligado cumplimiento por todos los sujetos, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. Art. 34 de la LOUA.

Artículo 4.2.OME. Condiciones Higiénicas.

Deberá adecuarse las dimensiones mínimas de la vivienda a las de las viviendas protegidas, establecidas en la Orden de 21 de julio de 2008 (BOJA de 4.8.2008).

En el punto 8, en el que se regula la autorización de viviendas en nivel inferior al de la calle, se deberá incluir que estas autorizaciones se darán de forma excepcional y justificadamente debido a la excesiva pendiente de la calle a la que da fachada la parcela.

Se ha detectado que se hacen referencia a normativa derogada, como puede ser NBE-CPI 96 (punto 9), normas básicas de obligado cumplimiento (punto 11), debiéndose actualizar la misma al Código Técnico de la Edificación, o bien hacer referencia al cumplimiento de la «normativa vigente de edificación».

Artículo 4.3.OME. Otras Condiciones.

En el segundo párrafo se hace referencia a la «Sección V de este Capítulo IV», que no existe. Asimismo, deberá tenerse en cuenta que para ser Suelo Urbano Consolidado la parcela deberá estar dotada de infraestructuras de saneamiento.

Artículo 4.11.OME. Comunicaciones.

Este artículo hace referencia a normativa derogada, NBE-CPI 96, debiéndose actualizar la misma al Código Técnico de la Edificación, o bien hacer referencia al cumplimiento de la «normativa vigente de edificación».

Artículo 5.3.OME. Zonificación.

Se deberá sustituir en el título del artículo «zonificación» por «calificación» para no dar lugar a errores.

Artículo 5.6.OME. Cambio de uso.

Los cambios de uso deben regularse de forma genérica para todos los usos en el documento de NU. Deberá eliminarse todo lo referente a «Estudio de Viabilidad de Cambio de Uso» al no ser esto una figura de planeamiento. Los cambios de uso se realizarán mediante innovación-modificación de PGOU, con la tramitación establecida en art. 36 de la LOUA. Se indicará el porcentaje de uso característico que debe existir en la manzana/zona para permitirse al cambio de uso.

Artículo 5.8.OME. Aumento de Edificabilidad y Ocupación.

Se deberá incluir que se deben respetar el número de plantas fijado en el planeamiento, con el fin de preservar la imagen urbana.

Artículo 5.10.OME. Bloque aislado.

Se justificará la posibilidad de permitir la tipología de Bloque Aislado, ya que no se encuentra dentro de las tipologías edificatorias preexistentes en el núcleo urbano del municipio, art. 9 de la LOUA.

Artículo 5.11.OME. Actuaciones en condominio.

Se suprimirá este artículo. No se permitirán las actuaciones en condominio en ninguna zona, ya que generan un modelo de ordenación cerrado con zonas verdes y viales privados, que imposibilita el cumplimiento de los objetivos del artículo 9 de la LOUA y de los propios objetivos del PGOU expresados en la memoria general y en la Norma Urbanística (art. 3.1.4.NU y art. 6.6.2.NU).

Asimismo, se deberá suprimir esta posibilidad de las distintas fichas de ordenanza.

Artículo 5.13.OME. Fichas-Ordenanzas Residenciales.

En cuando a las «zonas» se deberá sustituir por «calificaciones».

Artículo 6.3. OME. Condiciones Urbanísticas.

Se hace referencia a los usos compatibles del artículo 6.3.8.NU, sin embargo como ya se expuso en dicho artículo no se ha recogido el uso terciario en el mismo.

El último párrafo se deberá suprimir, pudiéndose en todo caso hacer la excepción de la ocupación al 100% debido al uso, pero cumpliéndose siempre las otras determinaciones urbanísticas de la ordenanza de aplicación del ámbito donde se pretenda ubicar, incluida la edificabilidad y la altura.

Art. 7.1.OME. Definición y 7.3.OME. Definición de las Condiciones particulares del uso turístico.

Tal como se ha expuesto con anterioridad, deberán considerarse uso Residencial, las casas rurales y cualquier otra tipología de alojamiento turístico de carácter individual y tipología residencial que demanda servicios y dotaciones de acuerdo con el uso residencial.

Por tanto se deberá definir exactamente cuales son los usos pormenorizados del uso turístico, no siendo adecuado hacer una referencia a la Ley de Turismo.

En el artículo 7.3.OME se hace referencia a los usos compatibles del artículo 6.3.8.NU, sin embargo como ya se expuso en dicho artículo no se ha recogido el uso terciario en el mismo.

En el último párrafo del artículo 7.3.OME, se deberá suprimir, pudiéndose en todo caso hacer la excepción de la ocupación al 100% debido al uso y siempre que cumpla las condiciones de habitabilidad, pero cumpliéndose siempre las otras determinaciones urbanísticas de la ordenanza de aplicación del ámbito donde se pretenda ubicar, incluida la edificabilidad y la altura.

Artículo 8.2.OME. Ámbito de aplicación.

El segundo párrafo deberá suprimirse, ya que como se ha expuesto con anterioridad el contenido de este Capítulo son Normas Generales, ya que define los usos pormenorizados del uso global industrial, debiéndose distinguir el artículo 8.8.OME, como único de ordenanza de aplicación.

Las Normas Generales y Regulación de Usos del PGOU son de aplicación en todo el municipio, incluidos los Planes Parciales que establezcan la ordenación pormenorizada de un suelo urbanizable.

Asimismo, ese párrafo en cuanto a la denominación del sector industrial como a su clasificación son erróneos.

Artículo 8.7.OME. Zonas Industriales.

Se deberá suprimir el segundo párrafo, ya que las determinaciones de ordenación del sector industrial están establecidas en la ficha de planeamiento correspondiente, y está debidamente regulada en la LOUA la implantación de los usos en el suelo no urbanizable.

Artículo 8.9.OME. Condiciones Urbanísticas para la zona de uso industrial.

Se deberá suprimir este artículo, al no ser coherente con el último documento presentado.

Artículo 10.1.OME. Zonas verdes, espacios libres y comunicaciones.

El último párrafo establece que no se permitirá el acceso a las parcelas a través de zonas verdes salvo en caso justificados (único acceso, problemas de minusvalía, etc.), debiéndose suprimir esta excepción ya que las parcelas urbanas deben tener acceso y fachada a vía pública, y deben cumplir la normativa de accesibilidad.

Se especificará que no se permitirán aparcamientos en superficie en las parcelas calificadas como espacios libres.

ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN

- En el «Artículo 1.1.OMU. Concepto», se deberá distinguir entre las Normas Generales de Urbanización y las Ordenanzas Municipales de Urbanización, ya que el contenido de las Ordenanzas Municipales presentadas incluyen las Normas Generales de Urbanización que deben estar contenidas en la Normativa Urbanística.
- El «Capítulo III, Tramitación» debe estar contenido en las Normas Urbanísticas.

Suelo no urbanizable.

Se advierte que en los Planos, el SNU de Carácter Natural o Rural, se denomina de Protección Natural o Rural, dado que puede llevar a confusión se corregirá esta denominación en los planos.

Se deberán cumplimentar los condicionados de los informes sectoriales mencionados y verificar su cumplimiento.

En la normativa de aplicación en cada una de las categorías de Suelo No Urbanizable:

- Se corregirá la alusión al art. 3.9.7.NU, en el art. 4.1.4.NU.
- Se eliminará la excepción genérica del cumplimiento de las condiciones de la edificación, para las edificaciones que tramiten su posible legalización. El trámite se efectuará mediante proyecto de Actuación o Plan Especial, según corresponda, en base a lo estipulado en el art. 42 de LOUA y a la normativa especificada en este plan.
- Se aportará un Inventario de edificaciones existentes en SNU con inclusión de su localización, situación de legalidad y uso actual.
- Se completará la normativa del régimen del suelo no urbanizable con las subsanaciones expuestas en los informes sectoriales.
- Se deberá completar las condiciones para la implantación de naves almacén agrícola, a fin de justificar la necesidad de la edificación vinculada a la explotación agraria y la superficie construida. Se deberá justificar la distancia de 250 m a suelo urbano o urbanizable, para este tipo de edificaciones, frente a la distancia de 500 m establecida para el resto de edificaciones. Deberá quedar claro que esta edificación solo se destinarán a la guarda de los productos procedentes de la explotación agrícola sin que se efectúe ninguna manipulación ni comercialización de los productos.
- Se deberá establecer una distancia de 500 m como mínimo para Actuaciones de Interés Público, sin perjuicio de otras distancias que vengan reguladas en la normativa sectorial correspondiente.
- Se eliminará la excepción efectuada en las actuaciones de interés público de carácter equipamental o infraestructural. En su caso, se establecerán estos usos y unas condiciones específicas para los mismos.
- Se deberá completar las condiciones mínimas para la construcción de viviendas vinculadas a la explotación agrícola incluyendo requisitos justificativos sobre la viabilidad económica de la explotación agraria y de la necesidad de la edificación de la vivienda al servicio de la explotación agraria.
- Se diferenciarán las actividades ganaderas que puedan considerarse incluidas en el art. 50.B.a) LOUA, tales como pequeños establos, cobertizos, granjas..., en los que exista una actividad reglada, que ya pasaría a ser una Actuación de Interés Público dado el componente agroindustrial que posee.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Se incluye dentro del documento de Catálogo la normativa de protección, debiéndose incluir la misma en las Normas Urbanísticas.

Tercero. Determinaciones suspendidas.

Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá por deficiencias sustanciales a subsanar en los siguientes ámbitos y con la siguiente motivación:

a) Parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Plurifamiliar extensiva (RPE) y en el PGOU propuesto como Residencial Intensiva 1 (RI1), al suponer un incremento de edificabilidad de más del 20%, por lo que deberán recogerse como suelo urbano no consolidado en aplicación de lo dispuesto en el artículo 45.2.B.c) de la LOUA y prever el incremento o mejora de las dotaciones, servicios públicos y de urbanización que correspondan.

b) Manzanas y parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Unifamiliar Compatible (RUC) o Compatible Pequeña y en el PGOU propuesto como Residencial Intensiva 1 (RI1), al suponer un incremento de edificabilidad de más del 71%,

por lo que deberán recogerse como suelo urbano no consolidado en aplicación de lo dispuesto en el artículo 45.2.B.c) de la LOUA y prever el incremento o mejora de las dotaciones, servicios públicos y de urbanización que correspondan.

c) Manzanas y parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Unifamiliar Compatible (RUC) o Compatible Pequeña y en el PGOU propuesto como Residencial Intensiva 3 (RI3), al suponer un incremento de edificabilidad de más del 14%, por lo que deberán recogerse como suelo urbano no consolidado en aplicación de lo dispuesto en el artículo 45.2.B.c) de la LOUA y prever el incremento o mejora de las dotaciones, servicios públicos y de urbanización que correspondan.

d) Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Industrial, SUBS-M3.

De acuerdo con la ficha de planeamiento en el sector se prevé una superficie de aproximadamente 600.000 m² para la implantación de suelo industrial para producción, almacenamiento y distribución, y una superficie aproximadamente de 60.000 m² para la implantación de una zona industrial de carácter municipal. Esta superficie de suelo industrial prevista en el PGOU de 660.000 m² supera las necesidades propias del municipio, estando prevista con una vocación supramunicipal. Relacionado con esto debe tenerse en cuenta que en el entorno existen ya aprobados dos polígonos tecnológicos-industriales, con idéntica vocación, de los que se constata que actualmente tienen una gran oferta de suelo industrial vacante, como son el Parque Metropolitano, Industrial y Tecnológico (Profitegra) de Escúzar, colindante con el suelo previsto en el PGOU, con una superficie de 3.810.905,00 m²; así como Marchalhendín en Alhendín, situado a 2 km, con una superficie de 3.438.789,38 m². Además, en el entorno metropolitano existen otros polígonos como son el Polígono 12 de octubre, en Santa Fé, aproximadamente a 10 km, y el Mercagranada, en Granada, aproximadamente a 14 km.

A este respecto la LOUA en su art. 3 de establece que la actividad urbanística debe conseguir un desarrollo sostenible, debe garantizar una utilización racional y sostenible de los recursos naturales, entre los que se encuentra el suelo; en el art. 9, dentro de los objetivos a lograr por los Planes Generales, establece que la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos deben evitar dispersiones innecesarias y que se buscará la coherencia con la ordenación estructural en los nuevos desarrollos de uso industrial; y el art. 10 recoge en su letra A) que los Planes Generales deben delimitar las superficies adscritas a cada clase del suelo conforme a los arts. 44, 45, 46 y 47, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

Por todo lo expuesto, vistas las necesidades de suelo industrial del municipio y la oferta de suelo industrial disponible en el ámbito supramunicipal, se considera que la superficie de suelo urbanizable industrial propuesta carece de justificación en el desarrollo sostenible, cohesionado y coherente para un crecimiento a corto-medio plazo del municipio, no encontrando tampoco justificación en necesidades supramunicipales. Por ello, deberá redelimitarse el ámbito SUBS-M3 clasificándose únicamente como suelo urbanizable sectorizado industrial la superficie prevista para las necesidades industriales del municipio y aquellos suelos que justificadamente, teniendo en cuenta las condiciones de ordenación, no pudieran ubicarse en el resto de los suelos industriales del entorno. El resto del ámbito SUBS-M3 deberá clasificarse como suelo urbanizable no sectorizado con el fin de que se proceda a su sectorización cuando se justifiquen una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización de suelo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del PGOU (artículo 12 de la LOUA).

Cuarto. En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el condicionamiento del informe de valoración ambiental se incorpora como anexo a esta resolución.

Quinto. Esta resolución se notificará al Ayuntamiento de La Malahá, quedando supeditado el registro y publicación del Plan General de Ordenación Urbanística a la subsanación de las deficiencias contenidas en el apartado segundo.

Contra los apartados primero y segundo de esta Resolución, que ponen fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según se prevé en los artículos 46.1, 10 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.

Contra el apartado tercero de la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante la persona titular de esta Consejería, bien directamente o a través de esta Delegación Territorial, en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación de esta Resolución, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con los litigios entre Administraciones Públicas. Fdo.: La Delegada Territorial, María Sandra García Martín.

ANEXO II

Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, adoptado en la sesión celebrada el día 9 de mayo de 2017, conforme al artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, que regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que resuelve aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá, teniendo por subsanadas las deficiencias del punto segundo afectadas por determinaciones estructurales y por aprobados los ámbitos suspendidos en el punto tercero de la Resolución de la CPOTU de 24 de abril de 2013, todo ello según dispone el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía

Antecedentes:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de fecha 24 de abril de 2013 y respecto del Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá, resolvió:

1. Aprobar definitivamente de manera parcial, según lo dispuesto en el artículo 33.2.c) de la LOUA, el Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá a reserva de la simple subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado segundo de la resolución, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

2. Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá por deficiencias sustanciales a subsanar en los siguientes ámbitos:

Parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Plurifamiliar extensiva (RPE) y en el PGOU propuesto como Residencial Intensiva 1 (RI1).

Manzanas y parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Unifamiliar Compatible (RUC) o Compatible Pequeña y en el PGOU propuesto como Residencial Intensiva 1 (RI1).

Manzanas y parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Unifamiliar Compatible (RUC) o Compatible Pequeña y en el PGOU propuesto como Residencial Intensiva 3 (RI3).

Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global industrial, SUBS-M3.

Con fechas 10 de junio de 2015, de 8 de enero de 2016, y de 3 de enero de 2017, se aportó la documentación suficiente para entender subsanadas deficiencias del apartado Segundo así como levantadas las suspensiones de los ámbitos citados en el apartado tercero del Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 24 de abril de 2013, que establecía la Aprobación Definitiva Parcial según el artículo 33.2.c) de la LOUA, del Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá a reserva de la simple subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado segundo de esta resolución, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de la misma suspendiendo la aprobación por deficiencias sustanciales a subsanar de los ámbitos recogidos en el apartado Tercero, cuyo informe técnico se adjunta como Anexo a esta Resolución.

Vistos los informes emitidos por los servicios técnicos de la Delegación Territorial y los de las legislaciones sectoriales de aplicación así como la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Granada, es por lo que de acuerdo con las facultades atribuidas por el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y demás disposiciones de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, por unanimidad de todos sus miembros presentes

A C U E R D A

La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá, según lo dispuesto en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, dando por subsanadas las deficiencias del punto segundo afectadas por determinaciones estructurales y aprobar los ámbitos suspendidos en el punto tercero de la Resolución de la CTOTU, de fecha 24 de abril de 2013, que aprobó parcialmente Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá.

Contra la presente Resolución, según el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero (BOJA núm. 35, de 20.2.2014), por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, y de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

A N E X O

1. Antecedentes.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el 24 de abril de 2013, respecto al PGOU de La Malahá resolvió entre otros:

Aprobar definitivamente de manera parcial, según lo dispuesto en el artículo 33.2.c) de la LOUA, el Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá a reserva de la simple subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado segundo de la resolución, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá por deficiencias sustanciales a subsanar en los siguientes ámbitos:

- Parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Plurifamiliar extensiva (RPE) y en el PGOU propuesto como Residencial Intensiva 1 (RI1).

- Manzanas y parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Unifamiliar Compatible (RUC) o Compatible Pequeña y en el PGOU propuesto como Residencial Intensiva 1 (RI1).
- Manzanas y parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Unifamiliar Compatible (RUC) o Compatible Pequeña y en el PGOU propuesto como Residencial Intensiva 3 (RI3).
- Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Industrial, SUBS-M3.

Con fecha 8 de enero de 2016 y 10 de junio de 2015 se recibió en esta Delegación los siguientes documentos para subsanar la Resolución de la CPOTU, aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de La Malahá con fecha 29 de enero de 2015.

Expediente administrativo:

- Certificado de Aprobación del Pleno del Ayuntamiento del 29.1.2015. Se aprueba el documento que subsana el acuerdo de la CPOTU de fecha 24.4.2013.
- Información Pública: BOP de 5.2.2015 y Diario Ideal de 9.2.2015.
- Diligencia para hacer constar la exposición al público del documento y que no ha habido alegaciones.
- Certificado de los instrumentos de planeamiento de las NN.SS. vigentes aprobados definitivamente.
- Certificado de los instrumentos de cargas y beneficios de las NN.SS. vigentes aprobados definitivamente.
- Informe del Jefe de Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medioambiente en Granada. Informe Favorable.
- Oficio de remisión del PGOU a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea con fecha 13.3.2015, para la emisión de informe.
- Certificado del técnico redactor, con fecha de diciembre de 2014.
- Informe del ministerio de Defensa, de fecha 18 de diciembre de 2015. Informe Favorable.
- Documento Técnico y Planimetría, con diligencia de aprobación por el Ayuntamiento de fecha 29.1.2015:
 - Anexo a la Memoria Informativa.
 - Memoria General.
 - Normativa Urbanística. Tomo 1.
 - Normativa Urbanística. Tomo 2.
 - Anexo 1 a la Normativa Urbanística: Inventario de Edificaciones en Suelo No Urbanizable.

Planos de Ordenación:

- O.1 (E), «Territorio municipal: Estructura y clasificación del suelo. Categorías del suelo no urbanizable».
- O.1 (C), «Territorio municipal: Estructura y clasificación del suelo. Categorías del suelo no urbanizable y zonas».
- O.2 «Estructura y clasificación del suelo. Suelo Urbano y Urbanizable: Categorías y determinaciones globales».
- O.3 «Clasificación del Suelo. Suelo Urbano y Urbanizable. Calificación y determinaciones de protección».
- O.4 «Clasificación del Suelo. Suelo Urbano y Urbanizable: Ordenación física y determinaciones de gestión. Viario».
- O.5 «Redes Generales de infraestructuras y servicios».

Con fecha de registro de entrada en esta Delegación de 1 de junio de 2016, el Ayuntamiento de La Malahá solicita que la documentación presentada no se someta a la CTOTU, con el fin de proceder a su subsanación.

2. Documentación de subsanación aportada. Tramitación.

Con fecha 3 de enero de 2017 se ha recibido en esta Delegación los siguientes documentos para subsanar la Resolución de la CPOTU, aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de La Malahá con fecha 4 de noviembre de 2016.

Expediente administrativo:

Certificado de Aprobación de subsanaciones del PGOU por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 4.11.2016.

Información Pública: BOP de 14.11.2016 y Diario Ideal de 15.11.2016.

Diligencia, de fecha 19 de diciembre de 2016, para hacer constar la exposición al público del documento y que no ha habido alegaciones.

Certificado del Secretario del Ayuntamiento sobre el cumplimiento de deberes de la AA-3.

Documento Técnico y planimetría, con diligencia de aprobación por el Ayuntamiento de fecha 4.11.2016:

- a) Anexo a la Memoria Informativa (ampliación).
- b) Memoria General.
- c) Normativa Urbanística. Tomo 1.
- d) Normativa Urbanística. Tomo 2.

Planos de Ordenación:

- O.1 (E) «Territorio municipal: Estructura y clasificación del suelo. Categorías del suelo no urbanizable».
- O.1 (C) «Territorio municipal: Estructura y clasificación del suelo. Categorías del suelo no urbanizable y zonas».
- O.2 «Estructura y clasificación del suelo. Suelo Urbano y Urbanizable: Categorías y determinaciones globales».
- O.3 «Clasificación del Suelo. Suelo Urbano y Urbanizable. Calificación y determinaciones de protección».
- O.4 «Clasificación del Suelo. Suelo Urbano y Urbanizable: Ordenación física y determinaciones de gestión. Viario».
- O.5 «Redes Generales de infraestructuras y servicios».

3. Análisis del documento aportado:

A continuación se analiza el documento aportado, y en concreto si el mismo subsana las determinaciones suspendidas por la CPOTU en la Resolución de fecha 24 de abril de 2013. Asimismo, se analizan subsanaciones de dicha Resolución que han conllevado a modificaciones de determinaciones de la ordenación estructural del PGOU y que al ser competencia de su aprobación la Consejería competente en materia de urbanismo (art. 31 de la LOUA), dichas modificaciones deben someterse nuevamente a la CPOTU.

Cabe señalar que el documento presentado ha sido expuesto al público, cumpliéndose el art. 32 de la LOUA.

Primero. Aprobar definitivamente de manera parcial, según lo dispuesto en el artículo 33.2 c) de la LOUA, el Plan General de Ordenación Urbanística de la Malaha a reserva de la simple subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado segundo de esta resolución, suspendiendo su registro y publicación al cumplimiento de la misma; y suspendiendo dicha aprobación por deficiencias sustanciales a subsanar respecto de los ámbitos recogidos en el apartado tercero de esta Resolución.

Segundo. Deficiencias a subsanar.

Sistemas generales y dotaciones.

No está justificada la categoría de Sistema General de Espacios Libres de la Plaza del Santo, al no tener entidad como para asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico [artículo 10.1.A.c) de la LOUA]: Asimismo, parte de la misma debe ser calificada como viario, al ser aparcamientos.

00119025

Subsanado. Se establece la Plaza del Santo como Sistema Local de espacios libres, adecuándose su delimitación al espacio libre, suprimiendo de la misma la misma los aparcamientos, que han sido calificados como viario.

Por tanto, el ratio de SG EL/por habitante del PGOU queda modificado por esta subsanación, y por las modificaciones debidas a las subsanaciones de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables (se recogen más adelante), que modifican los incrementos de población.

El nuevo ratio de SG EL/habitante del PGOU es de 6,11 m²/habitante, cumpliendo el estándar mínimo del artículo 10.1.A.c) de la LOUA.

Al ser los Sistemas Generales de Espacios Libres una determinación de carácter estructural del PGOU, deberá someterse nuevamente a la CTOTU.

Suelo Urbano No Consolidado.

En relación a los ámbitos de Suelos Urbanos No Consolidados en transición:

- El PGOU deberá incluir en la Memoria Informativa las determinaciones urbanísticas aprobadas en los planeamientos de desarrollo de cada ámbito, y en los Planos de Información una copia de la ordenación pormenorizada aprobada en el planeamiento de desarrollo correspondiente (artículo 38 del Reglamento de Planeamiento).
- De acuerdo con la disposición transitoria tercera de la LOUA se deberá acreditar que los ámbitos tienen aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios, en caso de no tenerlo aprobado los ámbitos deberán ajustarse a las determinaciones de la LOUA, incluyéndose las fichas correspondientes en el PGOU.
- De aquellos ámbitos que de acuerdo con el punto anterior sean suelos en transición, se deberá incorporar en las Fichas de Planeamiento, su categoría como Suelos Urbanos no Consolidados Ordenados, y al menos un listado de los mismos y los planeamientos de desarrollos con fecha de aprobación según los cuales están desarrollándose.

Subsanado.

El documento presentado con fecha 8 de enero de 2016 y 10 de junio de 2015, incluye un «Anexo a la Memoria Informativa», y con fecha 3 de enero de 2017, se presenta una ampliación a dicho Anexo, incluyéndose en los mismos las determinaciones urbanísticas de planeamiento de desarrollos aprobados.

El nuevo documento presenta modificaciones en los SUNC en transición respecto a los suelos que fueron objeto de Resolución de la CPOTU, que quedan reflejados en el siguiente cuadro:

PGOU OBJETO DE ACUERDO DE CPOTU			PGOU PARA SUBSANACIÓN
Ámbitos	Clase y categoría	Proyecto de Reparcelación	Clase y categoría
UE-4 de Revisión NNSS	SUNC en transición (SUNC-T-M1)	No tiene	SUNC M4
UE-6 de Revisión NNSS	SUNC en transición (SUNC-T-M2)	Aprobado	SUNC en transición (SUNC-T-M2)
Calle Las Flores	SUNC en transición (SUNC-T-M3)	Aprobado	SUNC en transición (SUNC-T-M1)
AA-5 y parte de AA-3 de Revisión NNSS	SUNC en transición (SUNC-T-M4)	No tiene	SUNC M5
UE-3 de Revisión de NNSS de Parte del SUNC M2		Aprobado	SUNC en transición (SUNC-T-M3)

De acuerdo con el Certificado del Ayuntamiento, aportado con fecha 8 de enero de 2016, los ámbitos excluidos de SUNC en transición no tienen aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios, mientras que el nuevo ámbito incluido como SUNC en transición sí tiene aprobado dicho instrumento.

00119025

En los siguientes cuadros se resumen los parámetros urbanísticos del PGOU, presentado para subsanación, para cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado no transitorio (que pasan de ser 3 ámbitos en el PGOU anterior a 5), así como de las áreas de reparto (que pasan de ser 2 en el PGOU anterior a 3).

Área de reparto	AR-1			AR-2	AR-3
Ámbito de planeamiento	UE-M1	UE-M2	UE-M4	UE-M5	UE-M3
Superficie total (m ²)	3.474,00	20.383,00	25.203,00	3.509,00	2.746,00
Uso global	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Turístico
Aprovechamiento objetivo (m ² t)	1.563,30	9.172,35	11.341,35	2.456,30	823,80
Edificabilidad (m ² /m ² s)	0,45	0,45	0,45	0,70	0,30
Nº total viviendas	14	81	100	19	-
Densidad Viviendas (Viv./ha)	40	40	40	55	-
% Edificabilidad Vivienda protegida	30	30	30	30	-
Aprovechamiento medio (UA/m ²)	0,3881			0,5699	0,4156
Aprovechamiento subjetivo (UA)	1.213,46	7.119,71	8.803,32	1.800,00	1.027,07
Aprovechamiento de la Admón. (UA)	134,83	791,08	978,15	200,00	114,12
Excesos/Defectos Aprovecham.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ámbito de planeamiento		UE-M1	UE-M2	UE-M3	UE-M4	UE-M5	
Reserva Dotaciones PGOU	Total Dotaciones (m ²)	535,00	3.138,98	2.490,00	3.881,26	736,89	
	Parques y jardines (m ²)	347,40	2.038,30	1.790,00	2.520,30	442,13	
	Equipamientos (m ²)	187,60	1.100,68	700,00	1.360,96	294,76	
	Plazas de aparcamiento (nº)	8	46	9	57	13	
Dotaciones LOUA (art. 17) Uso característico Residencial	Total dotaciones 30 m ² s/100 m ² t	468,99	2.751,70	-	3.402,40	736,89	
	Parques y jardines	18 m ² s/100 m ² t	281,39	1.651,02	-	2.041,44	442,13
		10% Sup. ámbito	347,40	2.038,30	-	2.520,30	350,90
	Plazas de aparcamiento 0,5 plaza/100 m ² t	8	46	-	57	13	
Dotaciones LOUA (art. 17) Uso característico Turístico	Total dotaciones 25% de la superficie total ámbito	-	-	686,50	-	-	
	Parques y jardines 20% de la superficie total ámbito	-	-	549,20	-	-	
	Plazas de aparcamiento 1 plaza/100 m ² t	-	-	9	-	-	

Por tanto, el documento presentado modifica respecto al PGOU que fue objeto de resolución por la CPOTU las determinaciones urbanísticas de los ámbitos denominados UE-M4 (antigua UE-4 de R.NNSS), UE-M5 (Antigua AA-5 y parte de AA-3 de R.NNSS) y SUNC-T-M3 (antigua UE-3 de R.NNSS), así como del UE-M2 al ser excluida del mismo la anterior UE-3 delimitada en la Revisión de NN.SS., que ha sido considerada en transición. Asimismo, se han modificado las áreas de reparto.

Dichas modificaciones afectan a la ordenación estructural de acuerdo con el artículo 10 de la LOUA (reserva de vivienda protegida, edificabilidades globales y densidad de sectores de suelo urbano no consolidado), siendo la competencia para su aprobación la Consejería competente en materia de urbanismo (art. 31 de la LOUA), por lo que las modificaciones introducidas en el documento por esta subsanación debe someterse a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Cabe señalar que el documento presentado ha sido expuesto al público, cumpliéndose el art. 32 de la LOUA.

En los cálculos de los Coeficientes (Capítulo II de la Memoria General, artículo 3.3.2.MG) se ha detectado:

- En los cálculos de los coeficientes de tipología se ha detectado un error en el uso terciario e industrial, según nuestros cálculos y con los datos aportados el coeficiente de uso terciario es 1,17 y el de uso industrial es 0,74. Asimismo, deberá corregirse el artículo 6.4.4.NU.
- Para los coeficientes adoptados como C1, C2, C3 y C4, se establece a priori un rango de variabilidad del mismo, lo cual es inadecuado, ya que se deberá establecer un valor 1 para el característico, motivando que sector es el característico, y a partir de ahí para el resto de sectores debe establecerse un valor proporcional, debidamente motivado y justificado.

Subsanado. Se han corregido los coeficientes y el artículo 6.3.2. NU (6.4.4. NU del anterior documento), y el artículo 3.2.2.MG contiene la justificación de los coeficientes.

La corrección de coeficientes conlleva modificaciones en el Aprovechamiento medio del área de reparto del sector de suelo urbanizable SUBS-M1, aprobado definitivamente con subsanaciones por la CPOTU. En el siguiente cuadro se resumen las determinaciones urbanísticas de los suelos urbanizables aprobados:

Área de reparto	Ámbito	Uso Global	Superficie m ² s	Edif.Global m ² t/m ² s	Am U.A/m ²	SSGG adscrito
AR-5	SUBS-M1	Terciario	12.313,00	0,55	0,4443	-
AR-6	SUBS-M2	Turístico	65.312,00	0,30	0,4077	SGZV-SUBS-M2

El aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable es una determinación de carácter estructural [artículo 10.1.A.f) de la LOUA], siendo la competencia para su aprobación la Consejería competente en materia de urbanismo (art. 31 de la LOUA), por lo que la modificación introducida en el documento por esta subsanación debe someterse a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Cabe señalar que el documento presentado ha sido expuesto al público, cumpliéndose el art. 32 de la LOUA.

Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Para la clasificación de los ámbitos de suelos urbanizables no sectorizados deberá presentarse Informe de la Consejería competente en el cual se acredite la adecuada delimitación en el PGOU del dominio público hidráulico, sus zonas de servidumbre y las zonas inundables, y su clasificación como suelos no urbanizables de acuerdo con el artículo 46 de la LOUA.

Se aporta con fecha 8 de enero de 2016, informe favorable del Servicio de dominio público hidráulico y calidad de aguas, de fecha 20 de abril de 2015, en el cual se informa que la nueva delimitación del suelo urbanizable no sectorizado respeta los suelos de dominio público hidráulico, la zona de servidumbre de los cauces públicos y los suelos inundables.

Se han producido modificaciones en la clasificación del suelo urbanizable no sectorizado, debido a la afección del dominio público hidráulico, siendo la clase de suelo una determinación de la ordenación estructural del PGOU, por lo que las modificaciones introducidas que afectan a la clasificación del suelo urbanizable no sectorizado y al suelo no urbanizable deben someterse nuevamente al acuerdo de la CTOTU.

Tercero. Determinaciones suspendidas.

Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá por deficiencias sustanciales a subsanar en los siguientes ámbitos y con la siguiente motivación:

- Parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Plurifamiliar extensiva (RPE) y en el PGOU propuesto como Residencial Intensiva 1 (RI1),

al suponer un incremento de edificabilidad de más del 20%, por lo que deberán recogerse como suelo urbano no consolidado en aplicación de lo dispuesto en el artículo 45.2.B.c) de la LOUA y prever el incremento o mejora de las dotaciones, servicios públicos y de urbanización que correspondan.

Subsanado. Las parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Plurifamiliar extensiva (RPE) quedan propuestas en el PGOU como Residencial Intensiva 2 (RI2), presentando las siguientes diferencias:

Revisión NNSS		PGOU		Diferencias e incrementos
Calificación	Ordenanzas	Calificación	Ordenanzas	
Residencial Plurifamiliar Extensiva (RPE)	Altura máx: 2 plantas	Residencial Intensiva 2 (RI2)	Altura máx: 3 y 2 plantas + buhardillas (*)	+ buhardillas
	Ocupación: 100%, cumpliendo salubridad.		Ocupación: - PB: Otros usos: 100%, cumpliendo salubridad. Uso Vivienda: 80%. - P 1.ª: 80%	Uso vivienda: < ocupación
	Edificabilidad máx.: La resultante de las demás condiciones. Supuesto de ocupación 100%, edificabilidad máx. 2 m ² /m ² s		Edificabilidad Máx.: Para parcelas 2 plantas: - Si PB otros usos: 1,90 m ² /m ² s - Si PB uso vivienda: 1,70 m ² /m ² s Para parcelas que permiten 3 plantas: - Si PB otros usos: 2,20 m ² /m ² s - Si PB uso vivienda: 2,00 m ² /m ² s	Parcelas 2 plantas: - Si PB otros usos: -5% - Si PB uso vivienda: -15% Parcelas que permiten 3 pl.: - Si PB otros usos: +10%
	Uso: residencial plurifamiliar, unifamiliar y compatibles		Uso dominante: Residencial plurifamiliar, unifamiliar y singular.	

Por lo que la mayor diferencia es de un incremento del 10% del aprovechamiento objetivo, no siendo considerablemente superior al existente, y no conllevando un cambio de categoría del suelo en aplicación del artículo 45.2.B.b) de la LOUA.

- Manzanas y parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Unifamiliar Compatible (RUC) o Compatible Pequeña y en el PGOU propuesto como Residencial Intensiva 1 (RI1), al suponer un incremento de edificabilidad de más del 71%, por lo que deberán recogerse como suelo urbano no consolidado en aplicación de lo dispuesto en el artículo 45.2.B.c) de la LOUA y prever el incremento o mejora de las dotaciones, servicios públicos y de urbanización que correspondan.

Subsanado. Las parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Unifamiliar Compatible (RUC) o Compatible Pequeña quedan propuestas en el PGOU como Residencial Intensiva 3 (RI3), presentando las siguientes diferencias:

Revisión NNSS		PGOU		Diferencias e incrementos
Calificación	Ordenanzas	Calificación	Ordenanzas	
Residencial Unifamiliar Compatible (RUC) y Compatible Pequeña	Altura máx: 2 plantas + torreones (retranqueados) o buhardillas.	Residencial Intensiva 3 (RI3)	Altura máx: 2 plantas + castilletes	- buhardillas
	Ocupación: PB 100%, cumpliendo salubridad. P1.ª 70%		Ocupación: - PB: Otros usos: 100%, cumpliendo salubridad. Uso Vivienda: 80%. - P 1.ª: 80%	Uso vivienda: PB < ocupación P1.ª > ocupación
	Edificabilidad máx.: 1,40 m ² /m ² s		Edificabilidad Máx.: - Para 2 plantas 1,40 m ² /m ² s - Para 3 plantas 1,54 m ² /m ² s	Para 3 plantas: + 10%
	Uso: residencial plurifamiliar, unifamiliar y compatibles		Uso dominante: Residencial plurifamiliar, unifamiliar y singular.	

Por lo que la mayor diferencia es de un incremento del 10% del aprovechamiento objetivo, para el caso de parcelas en las cuales se permiten 3 plantas, no siendo considerablemente superior al existente, y no conllevando un cambio de categoría del suelo en aplicación del artículo 45.2.B.b) de la LOUA.

Manzanas y parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Unifamiliar Compatible (RUC) o Compatible Pequeña y en el PGOU propuesto como Residencial Intensiva 3 (RI3), al suponer un incremento de edificabilidad de más del 14%, por lo que deberán recogerse como suelo urbano no consolidado en aplicación de lo dispuesto en el artículo 45.2.B.c) de la LOUA y prever el incremento o mejora de las dotaciones, servicios públicos y de urbanización que correspondan.

Subsanado. Las parcelas calificadas en el planeamiento vigente como Residencial Unifamiliar Compatible (RUC) o Compatible Pequeña quedan propuestas en el PGOU como Residencial Intensiva 3 (RI3), y de acuerdo con lo expuesto en el punto anterior, la mayor diferencia es de un incremento del 10% del aprovechamiento objetivo, para el caso de parcelas en las cuales se permiten 3 plantas, no siendo considerablemente superior al existente, y no conllevando un cambio de categoría del suelo en aplicación del artículo 45.2.B.b) de la LOUA.

- Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Industrial, SUBS-M3.

De acuerdo con la ficha de planeamiento en el sector se prevé una superficie de aproximadamente 600.000 m² para la implantación de suelo industrial para producción, almacenamiento y distribución, y una superficie aproximadamente de 60.000 m² para la implantación de una zona industrial de carácter municipal. Esta superficie de suelo industrial prevista en el PGOU de 660.000 m² supera las necesidades propias del municipio, estando prevista con una vocación supramunicipal. Relacionado con esto debe tenerse en cuenta que en el entorno existen ya aprobados dos polígonos tecnológicos-industriales, con idéntica vocación, de los que se constata que actualmente tienen una gran oferta de suelo industrial vacante, como son el Parque Metropolitano, Industrial y Tecnológico (Profitegra) de Escúzar, colindante con el suelo previsto en el PGOU, con una superficie de 3.810.905,00 m²; así como Marchalhendín en Alhendín, situado a 2 km, con una superficie de 3.438.789,38 m². Además, en el entorno metropolitano existen otros polígonos como son el Polígono 12 de octubre, en Santa Fé, aproximadamente a 10 kms, y el Mercagranada, en Granada, aproximadamente a 14 km.

A este respecto la LOUA en su art. 3 de establece que la actividad urbanística debe conseguir un desarrollo sostenible, debe garantizar una utilización racional y sostenible de los recursos naturales, entre los que se encuentra el suelo; en el art. 9, dentro de los objetivos a lograr por los Planes Generales, establece que la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos deben evitar dispersiones innecesarias y que se buscará la coherencia con la ordenación estructural en los nuevos desarrollos de uso industrial; y el art. 10 recoge en su letra A) que los Planes Generales deben delimitar las superficies adscritas a cada clase del suelo conforme a los arts. 44, 45, 46 y 47 previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

Por todo lo expuesto, vistas las necesidades de suelo industrial del municipio y la oferta de suelo industrial disponible en el ámbito supramunicipal, se considera que la superficie de suelo urbanizable industrial propuesta carece de justificación en el desarrollo sostenible, cohesionado y coherente para un crecimiento a corto-medio plazo del municipio, no encontrando tampoco justificación en necesidades supramunicipales. Por ello, deberá redelimitarse el ámbito SUBS-M3 clasificándose únicamente como suelo urbanizable sectorizado industrial la superficie prevista para las necesidades industriales del municipio y aquellos suelos que justificadamente, teniendo en cuenta las condiciones de ordenación, no pudieran ubicarse en el resto de los suelos industriales del entorno. El resto del ámbito SUBS-M3 deberá clasificarse como suelo urbanizable no sectorizado con el fin de que se proceda a su sectorización cuando se justifiquen una nueva apreciación

de los procesos de ocupación y utilización de suelo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del PGOU (artículo 12 de la LOUA).

Subsanado.

Se ha redelimitado el Sector SUBS-M3 clasificándose como suelo urbanizable sectorizado una superficie de 59.633,00 m², quedando el resto del anterior sector como Suelo Urbanizable no Sectorizado, Sector SUBNS-M5, con una superficie de 603.000,00 m².

El Sector SUBS-M3 propuesto forma un área de reparto, quedando los sectores de suelo urbanizable propuestos con las siguientes características:

Área de reparto	Ámbito	Uso Global	Superficie m ² s	Edif.Global m ² t/m ² s	Am U.A/m ²	SSGG adscrito	Diferencias Am
AR-4	SUBS-M3	Industrial	59.633,00	0,55	0,4029	-	- 9,32%
AR-5	SUBS-M1	Terciario	12.313,00	0,55	0,4443	-	-
AR-6	SUBS-M2	Turístico	65.312,00	0,30	0,4077	SGZV-SUBS-M2	- 8,24%

Se comprueba el cumplimiento del artículo 60.c) de la LOUA, no existiendo diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto del suelo urbanizable superiores al 10%.

Asimismo, se comprueba que el sector de suelo urbanizable no sectorizado que se clasifica a partir de la Suspensión por la Comisión, el sector denominado SUBNS-M5, cumple el artículo 9.A.d) de la LOUA, ya que al ser un sector desvinculado del núcleo urbano, y de acuerdo con la justificación de su clasificación contenida en el PGOU, en su tramitación, e incluso en el Acuerdo de la CPOTU, los usos incompatibles son todos excepto el industrial, es decir residencial, terciario y turístico.

Propuesta:

Aprobación definitiva del PGOU [art. 33.2.a) LOUA] dando por subsanadas las deficiencias del punto segundo afectadas por determinaciones estructurales y por aprobados los ámbitos suspendidos en el punto tercero de la Resolución de la CTOTU, de 24 de abril de 2013. Fdo.: La Delegada Territorial, María Inmaculada Oria López.

ANEXO III

TÍTULO I

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I

Base legal, ámbito territorial de aplicación, objeto y naturaleza del Plan General de Ordenación Urbanística

Artículo 1.1.1.NU. Base legal.

El Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá tiene como base legal la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo, y la Ley 1/2006, de 16 de mayo, por la que se modifican las dos anteriores. Así mismo, de forma supletoria y en lo que sea compatible con dicha Ley y otras disposiciones vigentes, se basará en los Reglamentos de Planeamiento (R.P.), de Gestión Urbanística (R.G.U.) y de Disciplina Urbanística (R.D.U.), tal como se dispone en la disposición transitoria 90 de la misma.

Por último, se basará en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo (de carácter estatal).

Artículo 1.1.2.NU. Ámbito de aplicación.

El presente Plan General será de aplicación en todo el ámbito territorial ocupado por el Término Municipal de La Malahá, de la provincia de Granada. Como núcleo urbano asentado en el mismo se encuentra únicamente en el de La Malahá.

Artículo 1.1.3.NU. Objeto.

De acuerdo con la LOUA, el presente Plan General regulará el desarrollo urbanístico del Término Municipal de La Malahá, y tendrá por objeto clasificar el suelo en «urbano», «urbanizable» y «no urbanizable», determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases y cualidades de suelo; estableciendo la ordenación del suelo urbano, las determinaciones generales en el suelo urbanizable y fijando las normas de protección para el suelo no urbanizable.

Artículo 1.1.4.NU. Naturaleza.

El Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) es un instrumento capaz de desarrollar la remisión legal para la concreción de la ordenación urbanística:

- Los Planes Generales de Ordenación Urbanística aparecen regulados en la LOUA, en el marco del título primero, concretamente en su capítulo II que trata de «Los Instrumentos de Planeamiento».
- Los Planes Generales de Ordenación Urbanística se desarrollan dentro de los límites señalados por la LOUA, legitimando la formulación del planeamiento de desarrollo de estos: Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
- Clasifican y califican suelo, pudiendo prever nuevos desarrollos urbanos, suelos urbanizables y normas de protección para el suelo no urbanizable.
- Se tramitan y aprueban por el procedimiento establecido por la LOUA, en el capítulo IV del título I.

CAPÍTULO II

Ámbito temporal de aplicación: Período de vigencia, causas de innovación

Artículo 1.2.1.NU. Vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística.

Este Plan General entrará en vigor según lo previsto por la legislación vigente.

Tendrá vigencia indefinida, o en cualquier caso hasta cuando concurra alguno de los supuestos de innovación citados a continuación.

Artículo 1.2.2.NU. Revisión del PGOU.

Sin perjuicio de la vigencia indefinida del presente Plan General en los términos de la LOUA, deberá procederse obligatoriamente a la revisión del mismo cuando se produzcan alguno de los siguientes supuestos:

- Por alteraciones o variaciones sustanciales de las formas o de los ritmos de desarrollo de la edificación.
- Por concurrencia de otras circunstancias que aconsejen la elección de un modelo territorial distinto al del Plan que se redacta ahora.
- Por un importante desajuste de las previsiones y/o la cualidad de la actividad urbanística, como la alteración global del sistema de espacios libres, cambios generales en la red viaria, cambios en las previsiones especiales de equipamientos generales o supramunicipales, necesidad de clasificación o desclasificación sustancial de suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, etc.
- Por afección del territorio de una figura de planeamiento de rango superior contradictoria con el contenido de este Plan.

No obstante lo anterior, transcurridos ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU, el Ayuntamiento analizara el desarrollo y las implicaciones del mismo así como,

en su caso, las derivadas de legislaciones y planes sobrevenidos con el fin de decidir sobre la conveniencia de su revisión.

En función del grado de alteración de la estructura urbanística prevista para el territorio municipal en el presente PGOU, la revisión será total o parcial.

Artículo 1.2.3.NU. Modificación del PGOU.

Se podrá modificar el Plan en los términos señalados en la LOUA, siempre que ello no implique la adopción de distintos criterios y objetivos respecto de la estructura general y orgánica del territorio, de los expuestos en este PGOU.

Por lo tanto, estas modificaciones deberán imprimir un mayor ajuste a la finalidad y criterios de unidad de este PGOU o prever, siempre con carácter puntual, alguna determinación u objetivo no previsto en el mismo. Sí podrán alterar la ordenación pormenorizada prevista en este PGOU.

La iniciativa de estas modificaciones deberá ser promovida por el Ayuntamiento, conteniendo en cualquier caso un estudio comparativo y justificativo de la modificación presentada y su no incidencia en la coherencia del Plan.

Artículo 1.2.4.NU. Seguimiento y desarrollo del PGOU.

Al efecto de materializar las posibles modificaciones o revisiones del Planeamiento que se redacta ahora, y del conjunto de trabajos relacionados con el control, seguimiento, protección y vigilancia, tanto de la actividad como de la legalidad urbanística establecida en el mismo, se recomienda al Ayuntamiento que bianualmente realice un «estudio donde se analice la adecuación de este PGOU y su cumplimiento en relación con aspectos como el crecimiento de los núcleos, la consolidación del suelo planificado, el impacto de nuevas implantaciones en suelo no urbanizable, el cumplimiento de las prioridades establecidas, así como, en definitiva, la evolución del «modelo territorial propuesto».

Dicho documento servirá de base al Ayuntamiento para la iniciación de innovaciones del PGOU, si hubiere lugar a ello.

Artículo 1.2.5.NU. Aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El contenido urbanístico del derecho de propiedad y el régimen urbanístico de las distintas clases de suelo aplicables en el municipio de La Malahá es el prevenido en los artículos 48 a 56 de la LOUA.

CAPÍTULO III

Clasificación del suelo

Artículo 1.3.1.NU. Definición.

Se denomina así a la división en categorías del suelo, según su destino urbanístico y en función de sus características y condiciones.

La clasificación implica la vinculación del suelo a una categoría básica, y que precisa, por tanto, de un desarrollo; ya que por sí solo es insuficiente para regular el proceso de edificación y urbanización.

Artículo 1.3.2.NU. Clases de suelo en función del régimen urbanístico.

A partir de la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística, el territorio comprendido en el término municipal de La Malahá quedará clasificado en las siguientes categorías de suelo:

- Suelo Urbano (S.U.).
- Suelo Urbanizable (S.U.B.).
- Suelo No Urbanizable (S.N.U.).

Artículo 1.3.3.NU. Suelo urbano.

El suelo urbano queda definido según lo previsto en el art. 45 de la LOUA.

Artículo 1.3.4.NU. Categorías del suelo urbano.

El suelo urbano se divide en las categorías de consolidado y no consolidado, según lo previsto respectivamente en los artículos 45.2.A) y 45.2.B) de la LOUA.

Artículo 1.3.5.NU. Suelo Urbanizable.

Corresponde a aquella parte del terreno municipal, que siendo exterior a la delimitación del suelo urbano, permite y posibilita, por sus características, el proceso de urbanización.

Artículo 1.3.6.NU. Categorías del Suelo Urbanizable.

Conforme determina el artículo 47 de la LOUA, en el Suelo Urbanizable, este Plan General determina la sectorización del mismo, por lo que define y delimita las áreas que deberán ser ordenadas mediante Planes Parciales, adjudicándoles unas características y determinaciones generales para su ordenación, urbanización y edificación.

Si el propio PGOU incorpora la ordenación pormenorizada de sectores, dicho suelo se categoriza como suelo urbanizable ordenado.

Estos planes parciales se redactarán cumpliendo lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento de Planeamiento y su Anexo.

Artículo 1.3.7.NU. Suelo No Urbanizable.

Se define como Suelo No Urbanizable a los terrenos comprendidos dentro del término municipal que, por carecer en la actualidad de usos y caracteres urbanos, por su necesidad de protección o por encontrarse en cualquiera de las situaciones previstas en el artículo 46 de la LOUA, debe mantener en potencia su destino actual.

Artículo 1.3.8.NU. Determinaciones del Suelo No Urbanizable.

En el Suelo No Urbanizable, el Plan General contiene, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

- Delimitación de las distintas categorías, entre las que se incluyen las áreas que deben ser objeto de especial protección.
- Definición del concepto de Núcleo de Población.
- Características de los edificios y de las construcciones permitidas, según prevé la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 1.3.9.NU. Sistemas generales.

Definidos en el capítulo V del presente título I de la Normativa Urbanística.

CAPÍTULO IV

Calificación del suelo

Artículo 1.4.1.NU. Definición.

La calificación del suelo consiste en una cualidad de la propia clasificación del mismo. Se trata, por tanto, de un desarrollo o complemento de la clasificación, mediante la asignación de un «uso» y una «intensidad» a un ámbito territorial determinado.

Artículo 1.4.2.NU. Factores que determinan la calificación: Uso e intensidad.

El «uso» del suelo se define como el modo de utilizar el mismo de acuerdo con lo que se establece en el presente Plan General.

La «intensidad» se define como la cantidad de edificación otorgada al uso que se permite en un ámbito espacial determinado, y se define por la ocupación, aprovechamiento, alturas, etc.

Estos dos factores, uso e intensidad, se formularán sobre las distintos ámbitos pertenecientes al suelo urbano consolidado, como respuesta al proceso urbanizador alcanzado.

CAPÍTULO V

Estructura general del territorio. Sistemas generales

Artículo 1.5.1.NU. Definición.

Constituyen los Sistemas Generales los «elementos determinantes del desarrollo urbanístico» que fundamentan la estructura general y organización del territorio; y para los que el presente Plan General prevé la asignación de suelo en la forma y cuantía prevista en la LOUA.

Artículo 1.5.2.NU. Finalidad.

Los Sistemas Generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios de interés general y por ello presentan un interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del medio urbano.

Artículo 1.5.3.NU. Clasificación.

Los sistemas generales regulados y previstos por este Plan General, corresponden a los siguientes, de acuerdo con lo dispuesto en el articulado de la LOUA:

- S.G. de Espacios Libres.
- S.G. de Equipamientos.
- S.G. de Infraestructuras: comunicaciones y servicios urbanos.

Artículo 1.5.4.NU. S.G. de espacios libres.

El Sistema General de Espacios Libres comprende los suelos destinados a zonas verdes que sean de uso y dominio público. Se destinarán a parques y/o jardines para juegos infantiles o de estancia y se identifican los siguientes en el municipio de La Malahá, todos en el núcleo urbano (plano O.2):

- Parque Puerta del Temple.
- Plaza Ayuntamiento.
- Parque de Los Pajaritos.
- Plaza de la Libertad.
- Plaza de la Constitución.
- Parque avda. de Andalucía.
- Parque Mariano Granados.
- Parque periurbano (adscrito al SUBS-M2).

Artículo 1.5.5.NU. S.G. de equipamientos.

El Sistema General de Equipamientos comprende las superficies destinadas a usos públicos y colectivos para uso directo de los ciudadanos.

El suelo será de dominio público, pudiendo tener carácter público o privado su gestión o explotación.

Está integrado por los equipamientos de ámbito municipal de usos institucionales, culturales, sanitarios, docentes, deportivos, infraestructurales y cualquiera otros asimilables, relacionándose los siguientes, todos ellos localizados en el núcleo urbano y alrededores (planos O.2 y O.1E):

- Piscina municipal.
- Campo de fútbol.

- Punto Limpio.
- Ayuntamiento.
- Centro Socio-Cultural.
- Consultorio médico.
- Colegio público.
- Instituto.
- Cementerio.

Artículo 1.5.6.NU. S.G. de Infraestructuras.

El Sistema General de Infraestructuras está constituido por las comunicaciones y por las superficies o edificios destinados a servicios urbanos diversos tales como abastecimiento, saneamiento, etc.

Se relacionan los siguientes, señalados en los planos O.2, O.1E y O.5:

- Carretera intercomarcal A-338 (de Granada a Alhama de Granada).
- Carretera acceso a La Malahá desde la A-385.
- Carretera intercomarcal A-385 (de Otura a Santa Fé por La Malahá).
- Carretera local de La Malahá a Chimeneas.
- Distintos tramos urbanos y travesías.
- Estaciones depuradoras.
- Depósitos de agua potable.
- Líneas eléctricas de media tensión.

CAPÍTULO VI

Ejecución del Planeamiento

Artículo 1.6.1.NU. Clasificación y definición de las actuaciones.

En función de su adecuación a las previsiones del presente Plan General, las actuaciones o intervenciones para la ejecución del planeamiento se dividen en:

- Actuaciones directas: serán las autorizadas y previstas por el Plan General, que no requieren el desarrollo o ejecución previa de ningún tipo de figura de planeamiento, actuación aislada, unidad de ejecución, reparcelación, etc.; siendo por tanto, susceptibles de concesión de licencia por reunir las condiciones de idoneidad previstos, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones que en cada caso correspondan.
- Actuaciones programadas: serán aquellas previstas por el Plan que requieren el desarrollo previo de planeamiento o sistema de gestión de suelo y reparto de beneficios y cargas, como sucede en las Unidades de Ejecución. En tanto no se trámite y ejecute el planeamiento no serán susceptibles del otorgamiento de licencia.
- Actuaciones no programadas: serán las no previstas por el Plan pero que pudieran derivarse de su propio desarrollo. No serán objeto de licencia hasta que adquieran la condición de «directas» por haberse redactado y tramitado el planeamiento que las defina, y haberse ejecutado y repartido los beneficios y cargas que de ello se deriven.

CAPÍTULO VII

Interpretación de los documentos

Artículo 1.7.1.NU. Generalidades.

Las regulaciones de cada una de las clases de suelo son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de la documentación gráfica y escrita de este documento de Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá.

Artículo 1.7.2.NU. Imprecisiones.

Las condiciones de edificación contenidos en la Normativa Urbanística de este PGOU se interpretan atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en la Memoria General.

En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad cuando lleve aparejada consigo una mayor dotación para equipamientos comunitarios y zonas libres.

Artículo 1.7.3.NU. Orden de prelación de los documentos.

La documentación gráfica y escrita tendrán el mismo valor y alcance jurídicos.

En el caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al documento escrito. Cuando lo sea entre documentos gráficos, al de escala de mayor detalle. Cuando la discrepancia se plantee entre textos escritos, prevalecerá el texto de las Ordenanzas y Normativa Urbanística por este orden, a cualquier otro.

CAPÍTULO VIII

Disposiciones transitorias y derogatorias

Artículo 1.8.1.NU. Disposiciones transitorias.

En base a la suspensión de licencias en las zonas, áreas o unidades donde pudiera existir contradicción entre las distintas figuras de planeamiento tramitadas o en tramitación y este PGOU; a la entrada en vigor del mismo, el Ayuntamiento resolverá las solicitudes de licencia suspendidas en su tramitación, atendándose a sus determinaciones.

La denegación total o parcial de las licencias suspendidas dará lugar a la indemnización en consecuencia con los gastos originados y conforme a lo establecido en la LOUA. En el caso en que las licencias estén caducadas no habrá lugar a indemnización alguna, debiéndose observar lo prescrito en éste Plan General para una eventual solicitud de prórroga de las mismas.

TÍTULO II

RÉGIMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

CAPÍTULO I

Régimen jurídico del suelo

Artículo 2.1.1.NU. Facultades.

El suelo del término municipal de La Malahá, incluido en el presente planeamiento, se encuentra afectado por alguna de las clasificaciones de suelo establecidas en el capítulo III del título I de ésta Normativa Urbanística, en función de las cuales queda sometido al régimen establecido con carácter general por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y los Reglamentos de aplicación, para cada clase de suelo.

En todo caso, las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos por la Ley, o en virtud de la misma, por el presente Plan.

Las determinaciones del Plan General, una vez aprobado definitivamente, serán inmediatamente ejecutivas y obligatorias, adaptándose a ellas en los plazos previstos, el uso de los terrenos y edificaciones.

La aprobación implicará igualmente la declaración de utilidad pública de las obras programadas y la necesidad de ocupación de terrenos y edificaciones correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

El régimen de cada clase de suelo, los derechos y deberes de los propietarios y las facultades de intervención en la edificación y usos del suelo, se ejercerán en función de las determinaciones del presente Plan General y de las establecidas en los artículos correspondientes a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y concordantes de los reglamentos de aplicación.

En consecuencia, la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico únicamente podrá producirse en los supuestos del adecuado y total desarrollo del planeamiento y del cumplimiento previo de los deberes y cargos de él derivados y plazos establecidos.

CAPÍTULO II

Régimen urbanístico del suelo. Función social de la propiedad

Artículo 2.2.1.NU. Delimitación del derecho de propiedad.

La regulación legal del contenido del derecho de propiedad se basa en el articulado de la LOUA, de cuyo contenido resulta que:

- Es, según la LOUA y el PGOU redactado conforme a ella, como se determinan las utilidades posibles del suelo y, en concreto, el contenido de todas las construcciones y usos de transformación no propiamente constructivos, que sobre dicho suelo puedan hacerse.

- La LOUA constituye una infraestructura legal del sistema de usos del suelo, marco que se complementa luego con los Planes formulados y aprobados conforme a dicha ley, que impone a los mismos unos contenidos mínimos y unos estándares materiales a cumplir, así como unos límites a no sobrepasar.

- La técnica empleada para utilizar los usos del suelo, de una manera vinculante, parte siempre de la clasificación del suelo y de su calificación urbanística. Esa clasificación básica del suelo determina todas sus posibilidades de utilización. Como consecuencia del hecho de que la ordenación urbanística de los terrenos define el contenido social de la propiedad sobre tales ordenaciones, no podrá fundamentarse una pretensión de indemnización económica por parte de los propietarios de suelo afectados.

Artículo 2.2.2.NU. Derechos y deberes de los propietarios.

El régimen aplicable a las distintas clases de suelo en que el PGOU divide al municipio se prescribe en los artículos 48 a 56 de la LOUA.

Artículo 2.2.3.NU. Valoraciones de suelo.

En lo referente a la aplicación de las reglas de valoración y del momento al que habrán de referirse las mismas, al criterio general de valoración (del suelo no urbanizable, del suelo urbanizable, del suelo urbano,...) y demás aspectos de las valoraciones, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Artículo 2.2.4.NU. Patrimonio municipal de suelo.

La delimitación de Unidades de Ejecución (UE) y sectores y su consiguiente aporte de suelo para el municipio, exige, conforme a lo establecido en el artículo 69 de la LOUA la constitución por parte del Ayuntamiento de un «Registro de Patrimonio Municipal de Suelo» cuyo destino será el establecido en el artículo 75 de la citada Ley.

El fin que se persigue con la constitución de dicho patrimonio es volver al mercado de suelo una vez en manos públicas para incidir en el precio del mismo, recuperar para la comunidad las plusvalías generadas por el proceso urbanizador y encauzar adecuadamente éste. De ahí que estos bienes, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección, o a otros usos de interés social-equipamientos, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

La adquisición de terrenos ha de adecuarse a las disposiciones establecidas por el Plan General y la LOUA, sobre Patrimonio Municipal de Suelo.

TÍTULO III**NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN****CAPÍTULO I****Criterios generales. Vinculación con otras legislaciones****Artículo 3.1.1.NU. Objetivos generales.**

En el presente capítulo se establecen una serie de criterios que se instrumentarán y concretarán en la «normativa particular» de cada categoría de suelo; con objeto de preservar del proceso de desarrollo urbano o de conservar determinados valores agrícolas, forestales, paisajísticos o culturales que concurren en el territorio.

Artículo 3.1.2.NU. Criterios generales.

Independientemente de las determinaciones de este Plan General, habrán de observarse una serie de connotaciones y normativas sectoriales que nos señalan los aspectos a proteger.

Artículo 3.1.3.NU. Protección del territorio.

En las intervenciones que se produzcan dentro del territorio del término municipal serán determinantes el racional desarrollo y potenciación de los recursos naturales, así como la conservación del medio ambiente.

Con este objetivo se considerarán no idóneas y en consecuencia actuaciones prohibidas todas las que, sin estar contempladas por el presente planeamiento, modifiquen o alteren las condiciones naturales del territorio, su destino y naturaleza, salvo que con la solicitud de licencia se acompañe un estudio de un impacto ambiental que justifique la actuación y la total reversibilidad de sus efectos. Todo ello se tramitará por el procedimiento establecido en las leyes urbanísticas y ambientales aplicables.

Artículo 3.1.4.NU. Protección del núcleo urbano.

De la misma forma que en el artículo anterior, el núcleo urbano existente será protegido, prohibiéndose cualquier intervención que implique una transformación profunda en su estructura o lesione valores específicos de su trama urbana.

Por lo tanto, los Planes Especiales, Estudios de Detalle y proyectos en general que se tramiten para desarrollar este Plan General tendrán en cuenta lo anterior, justificando razonadamente las soluciones adoptadas.

Artículo 3.1.5.NU. Protección de la edificación.

Con carácter general será protegida la edificación (como elemento que conforma la imagen urbana), prohibiéndose cualquier intervención que resultase disonante en relación con la edificación y su entorno.

Los propietarios de estas edificaciones deberán mantenerlas en unas condiciones dignas de seguridad, salubridad y ornato, tal y como señala la LOUA.

Artículo 3.1.6.NU. Vinculaciones con otras legislaciones.

La totalidad de las actuaciones que se realicen como desarrollo del presente Plan General, estarán supeditadas al cumplimiento de cuantas normativas y legislaciones sectoriales específicas fuesen de aplicación en relación con la protección del medio ambiente, los recursos naturales o la edificación existentes; como son las referentes a: Montes, Minas, Aguas, Carreteras, Defensa Nacional, Protección de Ambiente Atmosférico, Espacios Naturales Protegidos, Protección Ambiental, Patrimonio, Vías Pecuarias, Salud,...

CAPÍTULO II**Carreteras****Artículo 3.2.1.NU. Base legal.**

Para las edificaciones o instalaciones que se pretenden efectuar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes, se cumplirá lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, así como cualquier otra normativa que le sea de aplicación.

Artículo 3.2.2.NU. Clasificación y denominación.

En el municipio de La Malahá se localizan las siguientes carreteras:

a) perteneciente a la red intercomarcal, como vías convencionales de la red autonómica andaluza (en explotación por la COPV de la J.A.):

- A-338: De Granada a Alhama de Granada.
- A-385: De Otura a Santa Fé por La Malahá.

b) perteneciente a la red local (en explotación por el Ayuntamiento de La Malahá):

- Carretera La Malahá a Chimeneas.

Artículo 3.2.3.NU. Generalidades.

Se respetarán las zonas de «dominio público viario», de «servidumbre legal», «de afección» y de «no edificación» respecto a las vías convencionales existentes o previstas en este término municipal, como prescribe dicha Ley 8/2001.

Artículo 3.2.4.NU. Dominio público viario.

Son de «dominio público viario» los terrenos ocupados por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente a ambas.

Se entiende como la «arista exterior de la explanación» a la intersección del talud de desmonte, de terraplén o de los muros de sostenimiento, colindantes con el terreno natural.

Artículo 3.2.5.NU. Zonas funcionales.

Son zonas funcionales de una carretera toda superficie permanentemente afectada al servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio, así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario, y otros fines auxiliares y complementarios.

Artículo 3.2.6.NU. Obras en zona de dominio público.

Solo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público viario de la carretera, previa autorización del organismo administrativo del que dependa, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija; sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Artículo 3.2.7.NU. Zona de dominio público adyacente.

La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas de 3 metros de anchura en las vías convencionales (vías existentes en el término municipal de La Malahá) medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La zona de dominio público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras está formada por una franja de terreno de 8 metros de anchura, medida desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicio podrán estar incluidas en la zona de dominio público adyacente.

Artículo 3.2.8.NU. Zona de servidumbre legal.

La «zona de servidumbre legal» de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente definida en el artículo anterior de este Capítulo y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 metros en las vías convencionales y de 25 metros en autovías, medidos desde las citadas aristas.

Artículo 3.2.9.NU. Actuaciones en zona de servidumbre legal.

En la zona de servidumbre legal no podrán realizarse obras ni se permitirán otros usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo administrativo del que dependa la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Artículo 3.2.10.NU. Zona de afección.

La «zona de afección» de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 m. medidas desde las citadas aristas en vías convencionales.

Artículo 3.2.11.NU. Actuaciones en zona de afección.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obra e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del organismo administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Artículo 3.2.12.NU. Zona de no edificación.

La «zona de no edificación», desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de la misma, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de de 50 metros en las vías convencionales y de 25 metros en el resto de carreteras de menor importancia, medidas en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Se entiende que la «arista exterior de la calzada» es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

No obstante, en virtud del art. 56.4 de la Ley 8/2001, excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras.

Artículo 3.2.13.NU. Tramos urbanos y travesías.

Los tramos de las carreteras que discurren por suelo clasificado de urbano en el presente Plan General se considerarán «tramos urbanos»; considerándose «travesía» la parte del tramo urbano en la que existan, al menos en uno de sus márgenes, edificaciones consolidadas como mínimo en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles.

Artículo 3.2.14.NU. Autorizaciones.

El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades en las zonas de servidumbre y de afección de los tramos urbanos y travesías corresponde al Ayuntamiento, salvo cuando no estuviese aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico, que tendrán que recabar informe previo al organismo administrativo del que dependa la carretera.

Artículo 3.2.15.NU. Alineaciones.

Con carácter general y sin perjuicio de otras alineaciones existentes, la zona de no edificación prevista anteriormente en el artículo 3.2.12.NU, viene definida en los planos de Ordenación del PGOU, y en el título IV (cap. X) de la Normativa Urbanística del mismo.

CAPÍTULO III

Vías pecuarias

Artículo 3.3.1.NU. Base legal.

Será de aplicación la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y su Reglamento 155 /1.998, así como cualquier otra normativa que le sea de aplicación.

Artículo 3.3.2.NU. Clasificación y denominación.

La clasificación y denominación de las vías pecuarias incluidas en el municipio de La Malahá fue realizada mediante el Proyecto aprobado por Orden Ministerial de 1.3.1969.

Según dicho Proyecto son las siguientes:

- Vereda del Camino Viejo de Granada (ancho legal 20,89 m).
- Vereda del Camino de la Costa (ancho legal 20,89 m).

Deslindes:

Los deslindes de cada una de las vías pecuarias, o de partes de ellas, que se encuentran publicados en los BOJA señalados; se definen según las coordenadas UTM siguientes:

- Resolución de 20 de abril de 2005, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria «Vereda del Camino Viejo de Granada», tramo II, en el término municipal de La Malahá, provincia de Granada (VP 524/02). (BOJA núm. 100, de 25 de mayo de 2005).

LINEA BASE DERECHA			LINEA BASE IZQUIERDA		
Estacuela	X	Y	Estacuela	X	Y
1D	436273.6009	4106771.0091	11	436258.2926	4106788.3930
2D	436353.8914	4106793.6840	21	436343.7002	4106812.5122
3D	436402.1429	4106835.7672	31	436387.0687	4106850.3390
4D	436438.4793	4106880.3937	41	436424.4481	4106896.2463
5D	436458.8777	4106893.2284	51	436445.1236	4106909.2554
6D	436500.2561	4106940.9853	61	436483.0736	4106953.0554
7D	436522.8580	4106981.3168	71	436504.0424	4106990.4729
8D	436530.8686	4107000.5317	81	436512.4194	4107010.5665
9D	436561.6878	4107045.4518	91	436542.7809	4107054.8194
10D	436571.9841	4107076.6593	101	436552.7165	4107084.9339
101D	436581.9027	4107095.1391	1011	436571.5857	4107120.1088
102	436598.0591	4107090.2252	1021	436583.0865	4107116.6138
102D	436604.1102	4107102.7845	10211		
1021D	436605.9106	4107112.5298	10211		
103D	436602.6482	4107124.2368	1031	436580.9835	4107124.1604
11D	436606.7233	4107139.2698	111	436587.5288	4107148.3053
12D	436625.8288	4107168.3050	121	436606.3143	4107174.6879
13D	436633.5219	4107201.7873	131	436613.4535	4107207.8157
14D	436658.3627	4107265.8084	141	436636.4052	4107272.1226
15D	436667.1952	4107301.4823	151	436647.1387	4107307.3902
16D	436688.1900	4107362.6250	161	436666.8556	4107364.8173
17D	436679.6541	4107430.0337	171	436658.4334	4107431.3288
18D	436687.6147	4107461.4926	181	436688.6783	4107471.8150
19D	436705.6086	4107480.7955	191	436688.4503	4107493.0254
20D	436724.3917	4107516.1662	201	436705.5238	4107525.1768
21D	436736.3537	4107544.2315	211	436716.0212	4107549.8058
22D	436741.4955	4107582.8810	221	436719.6350	4107576.9689
23D	436715.3411	4107616.5451	231	436698.2046	4107604.5524
24D	436701.2277	4107639.0206	241	436681.3248	4107631.4335
25D	436696.4424	4107667.2897	251	436675.5524	4107665.5341
26D	436696.4424	4107688.1437	261	436675.5524	4107690.7109
27D	436700.6767	4107705.1111	271	436681.2553	4107713.5635
28D	436726.4837	4107744.8105	281	436707.8526	4107754.4786
29D	436757.5002	4107822.2569	291	436738.4456	4107830.8673
30D	436777.3572	4107861.5515	301	436757.9936	4107869.5505
31D	436801.2308	4107934.6728	311	436781.8271	4107941.9385
32D	436811.7375	4107959.9384	321	436796.9393	4107978.7576

- Resolución de 31 de marzo de 2006, de la Secretaria General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada «Vereda del Camino Viejo de Granada», desde el límite urbano de La Malahá, hasta que se adentra por completo en el término municipal de Escúzar, en los términos municipales de La Malahá y Escúzar, provincia de Granada (VP 822/01). (BOJA núm. 78, de 26 de abril de 2006).

puntos	X	Y
1D	435407.82	4106309.58
2D	435391.56	4106304.73
3D	435350.41	4106288.03
4D	435287.81	4106267.11
5D	435257.95	4106257.12
6D	435251.86	4106256.15
7D	435245.87	4106256.51
8D	435200.45	4106264.13
9D	435141.85	4106268.12
10D	435021.06	4106283.61
11D	434991.10	4106282.69
12D	434951.14	4106270.36
13D	434856.85	4106251.55
14D	434826.93	4106247.27
15D	434798.05	4106246.22
16D	434785.79	4106245.18
17D	434775.44	4106243.91
18D	434765.34	4106241.00
19D	434709.87	4106235.93
20D	434639.62	4106235.13
21D	434591.28	4106228.50
22D	434548.16	4106218.84
23D	434522.34	4106211.07
23'D	434455.12	4106187.25
23''D	434425.67	4106176.82
24D	434397.75	4106166.94
25D	434334.56	4106145.34
26D	434242.34	4106101.73
27D	434219.97	4106088.01
28D	434196.28	4106070.91
29D	434167.29	4106044.46
30D	434129.63	4106012.31
31D	434072.08	4105964.75
32D	434054.40	4105953.71
33D	434047.97	4105950.69
34D	433990.08	4105928.41
35D	433966.55	4105917.41

36D	433918.54	4105898.82
37D	433894.22	4105890.53
38D	433869.39	4105878.19
39D	433850.57	4105866.77
40D	433769.92	4105813.92
41D	433714.22	4105780.75
42D	433661.94	4105747.98
43D	433650.87	4105741.73
44D	433622.03	4105728.08
45D	433595.16	4105713.78
46D	433582.24	4105706.25
47D	433569.07	4105696.82
48D	433520.69	4105660.88
49D	433495.61	4105640.24
50D	433455.22	4105601.48
51D	433425.48	4105575.34
52D	433408.73	4105562.17
53D	433392.43	4105551.66
54D	433356.71	4105530.31
55D	433294.52	4105491.29
56D	433216.33	4105440.41
57D	433185.83	4105419.15
58D	433133.52	4105385.43
59D	433110.53	4105373.09
60D	433077.59	4105358.18
61D	433062.01	4105350.65
62D	433047.29	4105341.82
63D	433029.17	4105328.56
64D	432952.54	4105265.99
65D	432925.14	4105245.59
66D	432889.96	4105221.89
67D	432880.45	4105216.06
68D	432872.05	4105211.56
69D	432850.23	4105200.72
70D	432743.31	4105151.56
71D	432729.06	4105145.48
72D	432716.08	4105141.05
73D	432680.35	4105128.84
74D	432658.93	4105119.41
75D	432606.38	4105090.02
76D	432592.20	4105082.79
77D	432580.54	4105077.53
78D	432512.69	4105052.50
79D	432495.83	4105045.18
80D	432415.02	4105005.27
81D	432313.36	4104958.20
82D	432301.60	4104952.03
83D	432291.27	4104945.80

84D	432276.74	4104935.07
85D	432261.85	4104926.49
86D	432206.88	4104899.10
87D	432163.67	4104880.67
88D	432144.43	4104875.60
89D	432125.03	4104868.18
90D	432061.83	4104837.98
91D	432041.34	4104830.04
92D	432003.81	4104812.73
93D	431941.25	4104791.41
94D	431922.14	4104783.94
95D	431903.60	4104775.16
96D	431890.23	4104768.26
97D	431876.49	4104760.45
98D	431836.59	4104734.45
99D	431826.59	4104726.67
100D	431818.94	4104722.24
101D	431773.63	4104703.33
102D	431678.67	4104668.97
102D	431611.23	4104655.14
103D	431571.96	4104647.10
104D	431535.31	4104634.48
105D	431458.39	4104604.70
106D	431424.24	4104588.41
107D	431413.76	4104584.75
108D	431398.40	4104580.80
109D	431386.54	4104580.91
11	435410.85	4106288.78
21	435398.55	4106285.03
31	435357.66	4106268.42
41	435294.43	4106247.29
51	435262.96	4106236.77
61	435252.90	4106235.15
71	435243.51	4106235.72
81	435198.01	4106243.35
91	435139.81	4106247.32
101	435020.04	4106262.68
111	434994.58	4106261.90
121	434956.29	4106250.02
131	434860.37	4106230.96
141	434829.16	4106226.48
151	434798.83	4106224.34
161	434787.10	4106224.29
171	434779.63	4106223.38
181	434769.22	4106220.37
191	434710.94	4106215.05
201	434641.16	4106214.25
211	434594.99	4106207.92
221	434553.46	4106198.62
231	434528.84	4106191.21

231	434462.08	4106167.56
237I	434432.65	4106157.13
241	434404.62	4106147.21
251	434342.43	4106125.95
261	434252.29	4106083.33
271	434231.56	4106070.62
281	434209.48	4106054.67
291	434181.11	4106028.80
301	434143.06	4105996.32
311	434084.32	4105947.77
321	434064.41	4105935.33
331	434056.17	4105931.46
341	433998.27	4105909.18
351	433974.75	4105898.19
361	433925.69	4105879.19
371	433902.28	4105871.20
381	433879.47	4105859.88
391	433861.72	4105849.10
401	433781.00	4105796.20
411	433725.11	4105762.93
421	433672.63	4105730.03
431	433660.49	4105723.17
441	433631.41	4105709.41
451	433605.33	4105695.53
461	433593.60	4105688.70
471	433581.38	4105679.95
481	433533.56	4105644.40
491	433509.50	4105624.62
501	433469.35	4105586.09
511	433438.84	4105559.28
521	433420.89	4105545.15
531	433403.45	4105533.92
541	433367.62	4105512.49
551	433305.77	4105473.69
561	433228.00	4105423.08
571	433197.46	4105401.80
581	433144.14	4105367.41
591	433119.79	4105354.35
601	433086.44	4105339.25
611	433071.94	4105332.25
621	433058.86	4105324.40
631	433041.95	4105312.03
641	432965.39	4105249.51
651	432937.22	4105228.54
661	432901.26	4105204.31
671	432890.85	4105197.93
681	432881.66	4105193.01
691	432859.24	4105181.87
701	432751.77	4105132.46
711	432736.54	4105125.96

72I	432722.83	4105121.28
73I	432687.95	4105109.36
74I	432668.26	4105100.70
75I	432616.22	4105071.59
76I	432601.25	4105063.96
77I	432588.47	4105058.18
78I	432520.47	4105033.11
79I	432504.62	4105026.22
80I	432424.03	4104986.43
81I	432322.61	4104939.46
82I	432311.85	4104933.82
83I	432302.90	4104928.42
84I	432288.20	4104917.56
85I	432271.73	4104908.07
86I	432215.64	4104880.13
87I	432170.47	4104860.85
88I	432150.84	4104855.69
89I	432133.28	4104848.97
90I	432070.11	4104818.79
91I	432049.50	4104810.80
92I	432011.57	4104793.31
93I	431948.42	4104771.78
94I	431930.42	4104764.75
95I	431912.86	4104756.43
96I	431900.19	4104749.89
97I	431887.37	4104742.60
98I	431848.72	4104717.43
99I	431838.29	4104709.31
100I	431828.24	4104703.48
101I	431781.21	4104683.86
102I	431684.35	4104648.81
102I	431615.42	4104634.68
103I	431577.48	4104626.91
104I	431542.48	4104614.85
105I	431466.67	4104585.51
106I	431432.20	4104569.06
107I	431419.82	4104564.74
108I	431400.94	4104559.88
109I	431386.37	4104560.02

Resolución de 20 de marzo de 2006, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada «Vereda del Camino de la Costa», en el término municipal de La Malahá, provincia de Granada (VP 054/03). (BOJA núm. 71, de 17 de octubre de 2006).

LINEA BASE DERECHA			LINEA BASE IZQUIERDA		
P	X	Y	P	X	Y
			1I	432232.902	4108753.479
2D	432198.593	4108756.971	2I	432213.995	4108739.607
3D	432143.552	4108724.635	3I	432154.039	4108706.562
4D	432114.180	4108706.713	4I	432125.280	4108689.014
5D	432084.650	4108687.681	5I	432095.548	4108669.852
6D	432062.324	4108674.755	6I	432073.892	4108657.313
7D	432014.098	4108638.367	7I	432028.859	4108623.335
8D	431995.051	4108614.056	8I	432011.112	4108600.683
9D	431977.604	4108594.327	9I	431992.407	4108579.532
10D	431954.661	4108574.017	10I	431966.962	4108557.007
11D	431917.758	4108552.514	11I	431929.381	4108535.109
12D	431888.477	4108530.258	12I	431903.413	4108515.370
13D	431876.121	4108513.891	13I	431892.044	4108500.312
14D	431868.276	4108505.729	14I	431883.210	4108491.120
15D	431859.090	4108496.502	15I	431876.203	4108484.082
16D	431798.221	4108377.388	16I	431815.492	4108365.278
17D	431774.711	4108352.184	17I	431788.918	4108336.789
18D	431726.689	4108314.106	18I	431741.562	4108299.239
19D	431602.771	4108157.688	19I	431619.094	4108144.650
20D	431514.285	4108047.804	20I	431530.169	4108034.222
21D	431421.676	4107945.759	21I	431436.643	4107931.167
22D	431362.103	4107888.870	22I	431376.461	4107873.696
23D	431306.851	4107837.069	23I	431323.360	4107823.912

Artículo 3.3.3.NU. Dominio público.

Las vías pecuarias son de dominio público, quedando prohibida la interrupción y la ocupación definitiva de las mismas. No obstante, de acuerdo con lo establecido en el art. 14 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, la Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones e interés público, y excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquel.

Artículo 3.3.4.NU. Régimen urbanístico.

Las vías pecuarias serán clasificadas como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

En el título IV, art. 4.4.1.NU y siguientes de la Normativa Urbanística de este PGOU se establecen las condiciones para su protección y conservación.

CAPÍTULO IV**Red de energía eléctrica****Artículo 3.4.1.NU. Base legal.**

Se cumplirá con lo dispuesto en la siguiente legislación; sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley de 18 de marzo de 1966 y Decreto de 20 de enero de 1966, sobre Expropiación Forzosa y Servidumbres de Líneas Eléctricas.
- Reglamento de 28 de noviembre de 1968 de Alta Tensión.
- Reglamento de Baja Tensión de 20 de septiembre de 1973.

Se respetará lo dispuesto en la Ley de 17 de marzo de 1976, sobre Expropiaciones Forzosas y Servidumbres de Paso, Líneas, Cables y Haces Hertzianas.

Artículo 3.4.2.NU. Prohibiciones.

Queda prohibida la imposición de servidumbres de líneas de alta tensión sobre edificios y patios, centros escolares, campos deportivos, jardines, huertos, anejos de viviendas etc.

Artículo 3.4.3.NU. Distancias.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Alta Tensión:

- Edificios y construcciones:
 $d = 3.3 + U/100$ m, con un mínimo de 5 m.
- Bosques, árboles y masa de arbolado:
 $d = 1.5 + U/100$ m, con un mínimo de 2 m.

Siendo «U» la tensión expresada en kV y debiendo respetarse estas distancias mínimas tanto en vertical como en horizontal. A esta distancia se le sumará el efecto de pandeo del cable debido a acción del viento, así como el de elongación debido a las temperaturas; según prescripciones de la normativa de Alta Tensión.

Artículo 3.4.4.NU. Trazado.

En el caso de «líneas de alta» con una tensión superior a 20 kV, se preverá la posibilidad de registrar el trazado de la totalidad de la línea, disponiendo de espacios libres bajo estas o servidumbre de inspección de la misma en los terrenos afectados por su proyección vertical.

Artículo 3.4.5.NU. Estética.

Las líneas eléctricas se llevarán de la manera más adecuada a la estética de la población y preferentemente mediante canalización subterránea frente a los tendidos aéreos apoyados en postes, castilletes o fachadas.

Artículo 3.4.6.NU. Edificios y elementos de interés.

En los edificios declarados o incoados Bien de Interés Cultural así como en los edificios y elementos de interés quedan expresamente prohibidas las fijaciones o grapeados de conductores de las líneas eléctricas por sus fachadas.

CAPÍTULO V**Aguas y sus cauces****Artículo 3.5.1.NU. Base legal.**

Los usos de las aguas se sujetarán a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y regulación complementaria (estatal), en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, así como cualquier otra normativa que le fuere de aplicación.

Se observará igualmente, en lo que no se oponga a lo anterior, lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por la que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, además del Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.

Así mismo, se respetarán las previsiones que se contienen en el Decreto 189/2002, de 2 de julio, «por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces».

En el mismo se determina lo siguiente respecto a los cauces localizados en el municipio de La Malahá:

- Actuaciones prioritarias (Anexo 1): Arroyo del Salado.
- Infraestructuras de interés de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Anexo 2): Arroyo del Salado.
- Inventario de los Puntos de Riesgo (anexo 4): Barranco del Paño Frío (B), Rambla del Frolintín (D) y Barranco del Chopo (C).

Artículo 3.5.2.NU. Prohibiciones.

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

Artículo 3.5.3.NU. Zonas de afección.

Partiendo de la definición de «cauce natural» de una corriente continua o discontinua, como el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; de «riberas» como las fajas laterales de los cauces situadas por encima del nivel de aguas bajas; y de «márgenes», como los terrenos que lindan con los cauces; se define una «Zona de Servidumbre» de 5 metros de anchura desde el límite del dominio público hidráulico, para uso público que garantice el paso/recorrido del cauce y que se replanteará reglamentariamente; y una «Zona de Protección y Seguridad» (policía) de 100 metros de anchura desde los márgenes, en los que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. Esta distancia puede ser modificada por el organismo competente en materia de aguas, en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas (barranqueras, áreas inundables...).

Cualquier actuación dentro de esa zona de policía deberá contar con informe favorable de dicho organismo competente en materia de aguas.

Artículo 3.5.4.NU. Zona de Servidumbre.

La Zona de Servidumbre (para paso y/o recorrido del cauce) definida anteriormente, tendrá los fines de paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, paso para actividades de pesca fluvial, paso para el salvamento de personas o bienes, y varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional; pudiendo los propietarios de ellas sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado. Las plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo del que dependa la cuenca.

Se establece una franja de 5 metros de anchura (medida de forma horizontal para cada margen desde el límite del dominio público hidráulico).

Artículo 3.5.5.NU. Zona de protección y seguridad (Policía).

En la Zona de Policía quedan sometidos a autorización del organismo competente en materia de aguas las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, las construcciones de todo tipo (tengan carácter provisional o definitivo) y cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Esta zona de protección y seguridad de los cursos de agua (zona de policía) queda delimitada por una línea a 100 m a ambos lados del albeo del cauce, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por el propio Organismo de cuenca competente en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas.

Artículo 3.5.6.NU. Zonas inundables.

En las zonas consideradas inundables, determinadas mediante estudios hidrológicos-hidráulicos realizados por el Ayuntamiento, no se podrá realizar ningún tipo de construcción que suponga un obstáculo a la avenida de periodo del retorno de 500 años.

Los usos permitidos serán los de zonas verdes de uso público, pudiendo adscribirse al sistema general municipal.

Artículo 3.5.7.NU. Vertidos-residuos.

Queda prohibido con carácter general:

- Efectuar vertidos de residuos industriales, tanto sólidos, como líquidos y gaseosos que bien de forma directa o indirecta contaminen las aguas, sus cauces o los acuíferos.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación o degradación del medio público hidráulico.

Artículo 3.5.8.NU. Aguas contaminantes.

Quedan prohibidos 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 abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

Artículo 3.5.9.NU. Fosas sépticas.

La construcción de fosas sépticas para saneamiento de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable solo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

Artículo 3.5.10.NU. Concesiones.

Cualquier uso que se proyecte en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico debe ser objeto de la correspondiente concesión administrativa por parte de la organismo de cuenca competente.

En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación del consiguiente expediente para la prevención ambiental, en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones.

Artículo 3.5.11.NU. Edificaciones fuera de ordenación.

Serán consideradas edificaciones fuera de ordenación aquellas ubicadas en el dominio público hidráulico, en zona de servidumbre o en zona inundable mientras no se realicen las obras de defensa adecuadas para la protección de la avenida de 500 años de período de retorno. La realización de estas obras de defensa, si bien corrigen la inundabilidad, no modifican la consideración de fuera de ordenación de aquellas edificaciones ubicadas en dominio público hidráulico y en zona de servidumbre.

Por lo tanto, una vez ejecutadas las referidas obras de defensa, se podrá suprimir la consideración de fuera de ordenación a las zonas inundables pero no a las del dominio público hidráulico ni a las de las zonas de servidumbre.

Artículo 3.5.12.NU. Criterios hidrológicos e hidráulicos.

Las actuaciones en los cauces deberán ser respetuosas con sus riberas y márgenes, así como con las aguas que los recorren, de forma que el medio ambiente hídrico no sea alterado, adoptando medidas que eviten su degradación y procuren su recuperación. En este caso, como se ha reflejado en la Memoria General del PGOU, se prevé la recuperación de los cauces urbanos del Arroyo Salado, Barranco Frontilín y Rambla del Tarajal, de acuerdo con los programas que a tal efecto se establezcan con la Consejería de Medio Ambiente,

A la hora de proyectar las zonas afectadas por las actuaciones urbanísticas, deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios de tipo hidrológico e hidráulico:

- Deberá dejarse en su estado natural, libre de cualquier cerramiento o muro en una franja de 5 metros contados desde el límite del dominio público hidráulico, –el cual se estima que sensiblemente coincide con la zona ocupada por la avenida de período de retorno 10 años, de la cual se han obtenido sus límites en el estudio hidrológico-hidráulico del PGOU–. Esta franja de 5 metros es la Zona de Servidumbre indicada en la Ley de Aguas, y deberá dejarse libre para el tránsito, pudiendo disponerse caminos peatonales. El dominio público hidráulico y la zona de servidumbre no son compatibles con sistemas generales de espacios libres.
- En general, deberán respetarse las indicaciones establecidas en el «Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces» (Decreto 189/2002, de 2 de julio, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes).

Puntos de riesgo:

Tal y como se recoge en el Anexo 4 «Inventario de puntos de riesgo», del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces; en el municipio de La Malahá se localizan tres puntos de riesgo:

- En barranco de Paño Frio, con un nivel de riesgo B y debido a una insuficiente sección del cauce.
- En barranco del Chopo, con un nivel de riesgo C y debido al estrechamiento del cauce agravado por la existencia de un camino agrícola.

- En barranco del Frontilín, con un nivel de riesgo D y debido a desbordamientos del cauce.

Para ellos se recoge, en el Programa de Actuación del PGOU (art. 3.4.4.MG), una evaluación económica de las obras encaminadas a su corrección.

Terrenos inundables:

En la planimetría del PGOU, planos O.1, O.2 y O.3 se reflejan las líneas de avenida para períodos de 10 años (sensiblemente coincidente con el dominio público hidráulico) y de 500 años; según las conclusiones del Estudio Hidrológico-Hidráulico del PGOU. Igualmente se reflejan las zonas de servidumbre y las zonas de policía de cauces.

Las zonas inundables son compatibles con los Sistemas Generales de espacios libres en suelo no urbanizable. En ellas, los usos permitidos serán de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios libres serán de uso público y en ellos se realizarán fundamentalmente plantaciones de arbolado y jardinería.

Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben de cumplir los siguientes requisitos:

- No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- No incrementen la superficie de la zona inundable.
- No produzcan afección a terceros.
- No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
- No degraden la vegetación de ribera existente.
- Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, siempre teniendo en cuenta las especies riparias nativas del lugar.
- Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

Zonas inundables en suelo urbano consolidado:

Existen varias zonas inundables pertenecientes al suelo urbano consolidado, todas situadas en el barranco del Frontilín. Tanto por la poca longitud de cauce afectada como por la escasa superficie de inundación que provocaría, presentan escasa relevancia.

Por lo tanto, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3.5.11.NU, respecto a las edificaciones de fuera de ordenación, en el Programa de Actuación del PGOU (art. 3.4.4.MG) se recoge una evaluación económica de las obras necesarias para proteger de la avenida de 500 años de período de retorno.

Pasos transversales:

Los pasos transversales de ríos y arroyos deberán estar diseñados para evacuar la avenida de 500 años de período de retorno, sin incrementar la superficie de zona inundable aguas arriba, ni agravar sus daños, ni producir afección a terceros. Se ejecutarán mediante estructuras (puentes) de sección libre (no sobre marcos prefabricados), teniendo en cuenta que deben de evacuar la avenida de 500 años, sin empeorar las condiciones preexistentes. Asimismo se cuidará su diseño de modo que no sea necesaria la realización de ninguna estructura dentro del cauce y sin que los estribos correspondientes afecten a la vegetación de ribera.

Encauzamientos:

No se permitirán las obras de encauzamientos salvo las dirigidas a corregir el riesgo de inundaciones en suelo urbano consolidado.

En ningún caso se permitirá el embovedado de cauces.

Planeamiento de desarrollo:

Los planeamientos de desarrollo deberán incorporar las limitaciones de uso en las zonas inundables previstas por las normativas legales existentes al efecto. Los Proyectos

de Urbanización deberán definir las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las aguas pluviales que pudieran producirse, así como la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra y que no cuenten con suficiente consolidación.

CAPÍTULO VI

Flora y fauna

Artículo 3.6.1.NU. Base legal.

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo, será de aplicación la siguiente legislación sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley de Pesca Fluvial de 20 de febrero de 1942.
- Decreto de 13.5.1953 sobre cauces protegidos o por su interés piscícola.
- Decreto de 15.1.1954 (en desarrollo del art. 13 de la Ley de Pesca).
- Ley de Montes, de 8 de junio de 1957, y Reglamento de 22 de febrero de 1962.
- Decretos de 19 de agosto de 1967, de 19 de enero de 1967 y de 15 de junio de 1972, sobre cultivos agrícolas de montes.
- Ley de Caza, de 4 de abril de 1970.
- Ley de Incendios Forestales, de 5 de diciembre de 1972.
- Ley de Fomento de la Producción Forestal, de 4 de enero de 1977.
- Reglamento de la Ley de Producción Forestal; Decreto 1279/1978, de 2 de mayo.
- Real Decreto 3181/1980, de 30 de diciembre, sobre determinadas especies de fauna silvestre.
- Ley de 7 de enero de 1983, sobre hierbas, pastos y rastrojeros.
- Ley 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Real Decreto 1095/89, de 8 de septiembre, por el que se declaran las especies de caza y pesca y se establecen normas para su protección.
- Real Decreto 1118/89, de 15 de septiembre, por el que se determinan las especies objeto de caza y pesca comercializables y se dictan normas para su respeto.
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Decreto 194/1990, de 19 de junio, por el que se establecen normas de protección de Avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.
- Ley 2/92, de 15 junio, Forestal de Andalucía.
- Directiva Hábitat.

Artículo 3.6.2.NU. Tala de arbolado.

La tala de árboles estará sujeta al requisito de obtención de Licencia Urbanística, quedando prohibidas todas aquellas prácticas que lleven aparejadas la degradación de riberas y cauces.

Se considerarán especialmente protegidas las masas forestales en las que la densidad del arbolado supere el 60% de la superficie, quedando prohibida en ellas la ocupación por la edificación.

Artículo 3.6.3.NU. Cercados.

Las instalaciones de cercados permanentes en fincas agrícolas, ganaderas, forestales o de otro tipo estará sujeta a la concesión de licencia urbanística. Esta no podrá ser concedida cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- Que la apertura de las mallas inferiores impidan el paso libre de animales como el conejo o la liebre, haciendo salvedad en aquellos casos en que se pretende proteger huertas y regadíos.

- Que disponga instalaciones para su electrificación.

Para la instalación de tendidos eléctricos será requisito imprescindible la disposición de dispositivos en torres o torretas cuyo objeto sea el de impedir la eventual electrocución de aves.

CAPÍTULO VII

Medio Ambiente

Artículo 3.7.1.NU. Base legal.

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo y de las específicas señaladas para cada categoría de suelo en todo el territorio municipal, será de aplicación la siguiente legislación; sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley 38/72, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, de 22 de diciembre de 1972.
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, en desarrollo de la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
- Decreto 2204/1975, sobre características, calidades y condiciones de empleo de carburantes y combustibles.
- Ley 42/75, de recogida y tratamiento de los desechos de residuos sólidos urbanos, de 19 de noviembre de 1975.
- Orden de 18 de enero de 1976, del Ministerio de Industria, sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.
- Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la provincia de Granada.
- Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad, artículos 42.3.a), b) y c).
- R.D. 1163/1986, de 13 de junio, por el que se modifica la Ley 42/1975, sobre deshechos y residuos sólidos urbanos (BOE número 149, de 23 de junio).
- Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la anterior Ley.
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Ley 7/2007, de Gestión Integral de Calidad Ambiental.
- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.
- Decreto 153/96, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 297/95, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 283/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 74/96, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma Andaluza, y Orden de 23 de febrero de 1996, que lo desarrolla.

Artículo 3.7.2.NU. Utilización racional.

El Ayuntamiento velará por la utilización racional de todos los recursos naturales con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

Artículo 3.7.3.NU. Industrias fabriles.

Las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia mínima de 1.000 m. del límite del

núcleo más próximo de población agrupada, sin perjuicio de la distancia que se establezca en el estudio de prevención ambiental que posibilite dicha instalación industrial.

Artículo 3.7.4.NU. Elementos correctores.

Para la concesión de licencias y en todo caso para el funcionamiento de actividades habrá de tenerse en cuenta que las chimeneas, vehículos y demás actividades que pueden producir humos, polvo o ruidos deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

Artículo 3.7.5.NU. Actividades de almacenaje.

Las actividades cuyo objeto sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición (pescaderías, carnicerías o similares) deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas de forma que no se produzcan malos olores y que quede a salvo la salubridad pública.

Artículo 3.7.6.NU. Vibraciones.

En los comercios, pequeños talleres artesanales y locales públicos en general, con el fin de evitar vibraciones y ruidos molestos, no podrán instalarse motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la expresa autorización que señalará las medidas correctoras pertinentes.

Artículo 3.7.7.NU. Adaptación al ambiente circundante.

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

- Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.
- En consecuencia, no se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas pudieran producir reflejo de sol, tengan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones, como es el caso de chapas galvanizadas o de fibrocemento, salvo en suelos industriales.
Por lo tanto, en el suelo urbano residencial, solo se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas estén ejecutadas con teja o terrazas soladas.
- Las naves y demás edificaciones industriales en cualquier tipo de suelo no urbanizable se rodearán necesariamente de hileras de árboles de modo que su forma o aspecto exterior no sea distorsionante con el paisaje rural del municipio.

Artículo 3.7.8.NU. Anuncios y carteles.

- En las travesías de la población podrán autorizarse anuncios que por su tamaño, tipo de letra o situación puedan ser leídos únicamente por los peatones. Se permitirán anuncios adosados a los edificios cuando informen sobre las actividades que se desarrollan en los mismos.

- No se permitirán los anuncios pintados directamente sobre las rocas, taludes, faldas de montaña,..., y en general los carteles que atenten contra la naturaleza y el paisaje.

- En la colocación de imágenes y símbolos en la cumbre de las montañas se cuidará además del valor artístico intrínseco, la composición paisajística, no autorizándose la colocación de aquellos cuyas dimensiones y forma no guarden proporción con los pedestales naturales que los sustenten y siempre que no rompan el entorno.
- No se permitirá su colocación sobre cerros, peñones o zonas de especial valor paisajístico y que constituyen lugares característicos, típicos y tradicionales del municipio.

Artículo 3.7.9.NU. Zonas forestales.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Sección 3.ª del Capítulo I del Título III del Decreto 247/2001, todas las actuaciones (urbanizaciones, instalaciones industriales o edificaciones en general a ubicar) en terreno forestal o dentro de la zona de influencia forestal (o que limiten con estos terrenos, aunque estén implantados en otro tipo de suelos), están obligados a lo siguiente:

- Mantener una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea. Se pueden mantener formaciones arbustivas cuando la separación entre arbustos sea al menos de 3 m. Se pueden mantener formaciones arbóreas siempre que la distancia mínima entre los árboles sea de 6 m, que no haya continuidad horizontal entre copas, y que estén podados hasta una altura mínima de 2,5 m.
- Mantener limpios de vegetación los viales, tanto los de acceso como los interiores, y las cunetas. Deberá existir una faja limpia de 1 m de ancho desde el borde del vial, libre de vegetación arbustiva, matorral o vegetación herbácea o seca. Podrán existir árboles, siempre y cuando no haya continuidad horizontal entre las copas.

Para ello, en los casos en que los límites de los suelos urbanizables estén dentro de zona de influencia forestal, deberá recogerse en los planos del planeamiento de desarrollo, una línea que represente la referida faja de 15 metros. Además, la Normativa exigirá, para aquellas actuaciones, promociones o reformas en las que sea obligatoria dicha faja, que se recoja expresamente en la licencia de inicio de la obra, que de forma previa al comienzo de los trabajos de construcción debe estar realizada la faja de seguridad. En el caso de que los terrenos donde radique la faja de seguridad no sean propiedad del promotor de la actuación de que se trate, deberá existir una servidumbre sobre este terreno, de forma previa a la autorización de inicio de las obras, que permita su construcción y mantenimiento posterior.

Cualquier promotor de una edificación, instalación industrial o urbanización ubicada en Zona de Peligro deberá presentar en el Ayuntamiento un Plan de Autoprotección que establezca las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales, para que a su vez sea integrado en el Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales.

CAPÍTULO VIII

Patrimonio Histórico-Artístico

Sección I: Condiciones generales

Artículo 3.8.1.NU. Base legal.

Sin perjuicio de las disposiciones particulares establecidas en el presente Plan General y de forma concreta en el catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, será de aplicación lo dispuesto en la legislación general aplicable y en particular las siguientes; sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico-Artístico Español. Disposición adicional 2.ª de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico-Artístico Español, referente a la vigilancia y conservación de escudos, emblemas, cruces de término y rollos de justicia.

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa referida al Patrimonio Histórico de Andalucía, en lo que no se oponga a la referida Ley 14/2007.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en lo que no se oponga a la referida Ley 14/2007.
- Decreto 168/2003, de 15 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, en lo que no se oponga a la referida Ley 14/2007.

Artículo 3.8.2.NU. Cooperación municipal.

El Ayuntamiento garantizará el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de cada municipio y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su totalidad. A tal efecto, el Ayuntamiento cooperará con los organismos competentes en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico-Artístico comprendido en el término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.

Así mismo, notificará a la administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes sufran.

Artículo 3.8.3.NU. Patrimonio Inmueble.

En los bienes inmuebles declarados o incoados Bien de Interés Cultural y en los inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenecientes sin autorización expresa del organismo cultural competente. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y cualquier clase de antenas y conductores en las fachadas y cubiertas en los monumentos declarados de interés cultural. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles a que hace referencia este artículo o perturbe su contemplación.

Artículo 3.8.4.NU. Ruinas.

La consejería competente en materia de patrimonio histórico deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que se refieran a bienes afectados por la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, la cual podrá constituirse en parte interesada en cualquier expediente de ruina que pueda afectar directa o indirectamente al Patrimonio Histórico.

La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de inmuebles catalogados.

En el supuesto de que la situación de ruina lleve aparejado peligro inminente de daños a las personas, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá adoptar las medidas necesarias para evitar dichos daños, previa obtención de la autorización prevista legalmente. Las medidas que se adopten no podrán incluir mas demoliciones que las estrictamente necesarias y se atenderán a los términos previstos en la citada autorización.

Artículo 3.8.5.NU. Demoliciones.

No procederá la demolición de inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, aunque podrán admitirse, excepcionalmente, demoliciones derivadas de la ejecución de proyectos de conservación, que exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Igualmente, las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 3.8.6.NU. Patrimonio Mueble.

Los bienes muebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico como Bien de Interés Cultural no podrán ser sometidos a tratamiento alguno sin autorización expresa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Los bienes muebles incluidos de forma expresa en la inscripción de un inmueble como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, son inseparables del inmueble del que forman parte y, por tanto, su transmisión o enajenación sólo podrá realizarse conjuntamente con el mismo inmueble, salvo autorización expresa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Las personas propietarias, titulares de derechos o simples poseedoras de bienes inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, además de las obligaciones establecidas en otros preceptos, deberán, antes de efectuar cualquier cambio de ubicación de dichos bienes, notificarlo a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Se exceptúa de esta obligación el cambio de ubicación dentro del mismo inmueble en el que se encuentre el bien.

Artículo 3.8.7.NU. Patrimonio Arqueológico.

La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder, sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración (artículo 50.1 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía).

Artículo 3.8.8.NU. Patrimonio Etnológico.

Los bienes integrantes del Patrimonio Etnológico Andaluz (parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculadas a formas de vida, cultural, actividades y modos de producción propios de la comunidad de Andalucía) deberán ser conservados.

La inscripción de una actividad de interés etnológico en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz podrá incluir la protección de un ámbito territorial vinculado a su desarrollo, y de los bienes muebles que se le asocian.

Las intervenciones en el ámbito territorial vinculado a una actividad inscrita se someterán al régimen de autorizaciones que les corresponda, en función de la clase de inscripción que se realice.

Sección II: Normativa de protección

Artículo 3.8.9.NU. Protección de los yacimientos arqueológicos.

En los yacimientos conocidos y que se trata del de «Las Termas de La Malahá» y el de «Las Salinas» se establecen las siguientes cautelas arqueológicas con carácter previo a cualquier remoción del terreno:

- Prospección arqueológica superficial, y en casos justificados, prospección geofísica.
- Documentación de elementos emergentes.
- Sondeos arqueológicos valorativos en función de los resultados obtenidos previamente.

De todo ello resultará una propuesta de protección específica de cada uno de los yacimientos, y se establecerá, de un lado, la posibilidad o no de desarrollar parte de los mismos desde el punto de vista urbanístico, y de otro, las áreas y elementos a proteger y de qué forma.

Tanto los tipos de intervención como los procedimientos a utilizar para ello se atenderán a lo previsto en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio), debiendo contar con la previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 3.8.10.NU. Relación con el entorno.

Las nuevas edificaciones deberán respetar, en general, las características de las edificaciones del entorno donde se ubiquen; y de forma concreta y según las normas que en este capítulo se especifican, si existen elementos catalogados de interés histórico-artístico en el mismo. En estos casos, el Ayuntamiento podrá exigir, en la tramitación de proyectos de edificaciones, soluciones correctoras del impacto que éstas pudieran originar en el entorno inmediato.

Artículo 3.8.11.NU. Condiciones estéticas.

En todas las actuaciones (mejora, reforma y obra nueva) deberá plasmarse la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos originales y auténticos.

En las obras de reforma (rehabilitación y renovación) se recuperarán los elementos y materiales que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura que significa y valora a dicha construcción. La incorporación de nuevos materiales deberá hacerse de forma acorde con los que permanecen.

Cuando la actuación tenga por objeto o incluya la fachada se tenderá a mantener el carácter primitivo de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico de la edificación de que se trate.

Artículo 3.8.12.NU. Tipología de los elementos de interés.

En función de las características de los bienes a proteger y a los efectos de su regulación, el presente Plan diferencia entre los siguientes tipos básicos, recogidos en el Catálogo:

- «Edificaciones»: Edificios de interés histórico, artístico, cultural o social. Se incluyen los correspondientes a la arquitectura defensiva.
- «Infraestructuras»: Elementos que poseen un relevante valor histórico, artístico y/o cultural, y que desempeñan o han desempeñado una determinada y notable función en su entorno.
- «Elementos de interés etnológico»: Elementos, materiales o no, que forman parte del acervo cultural de la región, y que contribuyen a configurar la identidad propia de los habitantes de la zona.
- «Yacimiento arqueológico»: Espacios claramente delimitados en los que se haya comprobado la existencia de restos arqueológicos de interés relevante (delimitados por la Consejería de Cultura).
- «Espacios de interés»: Espacios libres localizados tanto en el medio urbano como en el medio rural, configurados como áreas naturales, áreas de recreo, áreas de ocio, jardines, etc., que comparten un interés relevante para el término municipal por sus características paisajísticas, naturales, geológicas, tipológicas, formales, históricas, de localización, etc.

Artículo 3.8.13.NU. Autorizaciones.

Será obligatoria la obtención de autorización por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones

que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bienes de Interés Cultural o su entorno, así como en los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Subsección I: Protección de los elementos del tipo edificaciones

Artículo 3.8.14.NU. Grados de protección de los bienes del tipo edificaciones.

En función de los valores históricos, culturales y arquitectónicos de las edificaciones y a los efectos de su regulación normativa, el presente Plan distingue entre los siguientes grados de protección:

G1- Protección integral.

G2- Protección estructural o arquitectónica.

G3- Protección tipológica.

G4- Protección ambiental.

La asignación del grado de protección correspondiente a cada elemento se realiza en las propias Determinaciones de Protección de su ficha de Catálogo.

Artículo 3.8.15.NU. Regulación del grado de protección integral.

Se incluyen en este grado de protección aquellas edificaciones cuya conservación debe garantizarse íntegramente por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico-arquitectónico.

Las edificaciones incluidas en este grado de protección sólo podrán ser objeto de obras tendentes a la buena conservación de lo edificado.

Se permitirán los niveles de intervención N1 y N2.

Se permitirán solamente los usos originales de la edificación y aquellos otros que se consideren compatibles con el carácter monumental de los edificios y no supongan la necesidad de reformas sustanciales en su tipología y elementos arquitectónicos y constructivos. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos por el PGOU.

Artículo 3.8.16.NU. Regulación del grado de protección estructural o arquitectónica.

Se incluyen en este grado de protección aquellas edificaciones cuya conservación debe garantizarse de forma global, al conservar en su integridad todos los elementos característicos y significativos que representan las diversas tipologías arquitectónicas del lugar.

Las edificaciones incluidas en este grado de protección sólo podrán ser objeto de obras tendentes a la buena conservación de lo edificado y de obras de reforma menor y parcial que no afecten a sus características arquitectónicas esenciales.

Se permitirán los niveles de intervención N1 a N5, sin perjuicio de lo especificado a tal efecto en el art. 2.7.CB.

Se permitirán solamente los usos originales de la edificación y aquellos otros que se consideren compatibles con el mantenimiento de la unidad arquitectónica. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos por el PGOU.

Artículo 3.8.17.NU. Regulación del grado de protección tipológica.

Se incluyen en este grado de protección las edificaciones para las que debe garantizarse la conservación de los elementos que definan su tipología, tales como la disposición relativa de los módulos construidos, de los patios, de las crujías construidas, de las escaleras, de las cubiertas, etc., así como cualquier elemento constructivo-estructural singular que lo caracterice.

Las edificaciones incluidas en este grado de protección podrán ser objeto de obras tendentes a la buena conservación de lo edificado y de reforma menor, parcial o general,

que no afecten de forma negativa a la definición tipológica que se pretende proteger o a los elementos definidos como a conservar.

Se permitirán todos los niveles de intervención establecidos (ocho), sin perjuicio de lo especificado a tal efecto en el art. 2.7.CB.

Se permitirán los usos originales de la edificación y todos aquellos que se consideren compatibles con el mantenimiento de la unidad arquitectónica. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos por el PGOU.

Artículo 3.8.18.NU. Regulación del grado de protección ambiental.

Se incluyen en este grado de protección las edificaciones valorables por las cualidades intrínsecas del espacio en el que se insertan, considerándose parte sustancial de éste.

Las edificaciones incluidas en este grado de protección podrán ser objeto de cualquiera de las obras tendentes a la buena conservación de lo edificado, de reforma, de demolición parcial y reedificación, y excepcionalmente de demolición total y obra nueva.

Se permitirán todos los niveles de intervención establecidos (ocho), sin perjuicio de lo especificado a tal efecto en el art. 2.7.CB.

Se permitirán los usos originales de la edificación y todos aquellos que se consideren compatibles con el mantenimiento de la unidad arquitectónica. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos por el PGOU.

No se identifican elementos a proteger con este grado de protección.

Artículo 3.8.19.NU. Niveles de intervención en los bienes del tipo edificaciones.

Para las edificaciones incluidas en Catálogo se encuentran definidos ocho niveles de intervención sobre las mismas, englobados en tres tipos de actuación: mejora, reforma y obra nueva.

No obstante, de forma generalizada no se permitirán las obras descritas como nivel 5 (ampliación), 6 (restitución tipológica parcial), 7 (restitución tipológica total) y 8 (sustitución), salvo en los casos en que así se señale en su ficha correspondiente. Por lo tanto, y tomando como referencia los criterios de valoración art. 1.3.C.B, así como el estado actual y la calidad de los bienes catalogados y de los elementos que los conforman; tan solo serán admisibles cuando, en base al estado que presente el bien en el momento de realizar la actuación de que se trate y del programa de necesidades y características de las obras a realizar, queden debidamente justificadas. Para ello se realizará, en el proyecto de actuación que se redacte sobre el bien, un análisis e identificación de todos los elementos de interés del mismo, para en base a ello realizar la «propuesta de actuación» oportuna para cada caso concreto, la cual deberá ser informada por la Consejería de Cultura previamente a la concesión de licencia de obras.

Mejora: Actuaciones que no implican la modificación de las características arquitectónicas de la edificación.

Se permitirán para todos los grados de protección.

Nivel 1. Mantenimiento y conservación.

Actuaciones que, sin modificar las características originales y fundamentales de la edificación, tienen por objeto conservar las condiciones para el uso y funcionamiento del mismo.

Nivel 2. Consolidación y restauración.

Actuaciones de tipo estructural destinadas a garantizar las condiciones de estabilidad necesarias en la edificación o partes de la misma, para su correcto uso; manteniendo características estructurales originales, elementos y aspectos esenciales.

Reforma: Actuaciones en las que las características de la edificación pueden sufrir ligeras modificaciones (organización general y estructural, distribución interior...), manteniendo la edificación existente.

Se permitirán para todos los grados de protección salvo para el de protección integral.

Nivel 3. Rehabilitación.

Actuaciones vinculadas a la modificación de la organización general de la edificación, respecto a número y disposición de estancias interiores, o a la redistribución de las mismas, sin alteración estructural ni aumento de la superficie total construida.

Nivel 4. Renovación.

Actuaciones destinadas a la sustitución parcial de la edificación mediante pequeñas obras de nueva planta, siempre y cuando existan razones por deterioro o falta de integración con la tipología de la misma, sin alterar la superficie total construida.

Nivel 5. Ampliación.

Pequeñas actuaciones de nueva planta debidas a la reorganización de la edificación por el aumento de la superficie original construida, dentro siempre de los límites establecidos por el Planeamiento. El aumento podrá realizarse de las dos siguientes maneras:

Colmatación: Edificación a realizar mediante la ampliación de alguna de las plantas ya existentes.

Elevación: Edificación a realizar sobre las plantas ya existentes, en crujías que no recaigan a fachada o patios principales.

Obra nueva: Actuaciones de nueva planta por ampliación o demolición, total o parcial, de la edificación.

Se permitirán solo en los grados de protección tipológica y ambiental.

Nivel 6. Restitución tipológica parcial.

Actuaciones parciales de nueva planta ligadas a la continuidad de las características esenciales de la edificación original: Organización de crujías, accesos, circulaciones, escaleras, alturas libres, cubiertas...

Nivel 7. Restitución tipológica total.

Actuaciones de nueva planta para la totalidad de la edificación, condicionadas al mantenimiento de las características esenciales de la edificación original: organización de crujías, accesos, circulaciones, escaleras, alturas libres, cubiertas...

Nivel 8. Sustitución.

Demolición total de la edificación existente o de la mayor parte de ella, y construcción de nueva planta manteniendo características fundamentales de fachada como ritmo de huecos y macizos, proporción de huecos, etc.

Subsección II: Protección de los elementos del tipo infraestructuras**Artículo 3.8.20.NU. Grados de protección de los bienes del tipo infraestructuras.**

En función de los valores históricos y culturales de las Infraestructuras y a los efectos de su regulación normativa, el presente Plan distingue entre los siguientes grados de protección:

G1- Protección integral.

G2- Protección tipológica.

G3- Protección ambiental.

La asignación del grado de protección correspondiente a cada elemento se realiza en las propias Determinaciones de Protección de su ficha de Catálogo.

Artículo 3.8.21.NU. Regulación del grado de protección integral.

Se incluyen en este grado de protección aquellas infraestructuras cuya conservación debe garantizarse íntegramente, con independencia de que conserve su función, por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico o simbólico.

Las infraestructuras incluidas en este grado de protección solamente podrán ser objeto de obras tendentes a su buena conservación. Sin perjuicio de lo anterior, podrán demolerse los cuerpos o elementos añadidos que desvirtúen la imagen original.

Siempre que sea posible se potenciará el mantenimiento de la función para la que fueron construidas estas infraestructuras.

Se permitirán los niveles de intervención N1 y N2.

Artículo 3.8.22.NU. Regulación del grado de protección tipológica.

Se incluyen en este grado de protección las infraestructuras cuya conservación debe garantizarse de forma global, con independencia de que conserve su función, al contener en su integridad elementos característicos y significativos de tipologías de la obra civil.

Las infraestructuras incluidas en este grado de protección podrán ser objeto de las obras tendentes a su buena conservación y, en general, de todas aquellas obras de modernización de sus instalaciones y elementos constructivos que sean necesarias para mantener la función para la que fueron concebidas, incluyendo la posibilidad de demolición de cuerpos añadidos que desvirtúen la imagen original.

Se permitirán los niveles de intervención N1 a N5, sin perjuicio de lo especificado a tal efecto en el art. 2.12.C.B.

Artículo 3.8.23. NU. Regulación del grado de protección ambiental.

Se incluyen en este grado de protección aquellas infraestructuras para las que debe garantizarse la conservación de los elementos que definen su tipología o bien que se consideran parte esencial del medio rural en que se insertan de forma cualificada.

Las infraestructuras incluidas en este grado de protección podrán ser objeto de cualquiera de las obras tendentes al mantenimiento de su función original, siempre que no alteren de forma sustancial su imagen o su relación con el entorno.

Se permitirán los todos los niveles de intervención establecidos (seis), sin perjuicio de lo especificado a tal efecto en el art. 2.12.CB.

No se identifican elementos a proteger con este grado de protección.

Artículo 3.8.24.NU. Niveles de intervención en los bienes del tipo infraestructuras.

Para las infraestructuras incluidas en Catálogo se encuentran definidos seis niveles de intervención sobre las mismas, englobadas en tres tipologías de actuación: Mejora, reforma y obra nueva.

No obstante, de forma generalizada no se permitirán las obras descritas como nivel 5 (ampliación), y 6 (restitución tipológica parcial), salvo en los casos en que así se señale en su ficha correspondiente. Por lo tanto, y tomando como referencia los criterios de valoración (art. 1.3.C.B), así como el estado actual y la calidad de los bienes catalogados y de los elementos que los conforman; tan solo serán admisibles cuando, en base al estado que presente el bien en el momento de realizar la actuación de que se trate y del programa de necesidades y características de las obras a realizar, queden debidamente justificadas. Para ello se realizará, en el proyecto de actuación que se redacte sobre el bien, un análisis e identificación de todos los elementos de interés del mismo, para en base a ello realizar la «propuesta de actuación» oportuna para cada caso concreto, la cual deberá ser informada por la Consejería de Cultura previamente a la concesión de licencia de obras.

Mejora: Actuaciones que no implican la modificación de las características de la infraestructura.

Se permitirán para todos los grados de protección.

Nivel 1. Mantenimiento y conservación.

Actuaciones que, sin modificar las características originales y fundamentales del elemento, tienen por objeto conservar las condiciones para el uso y funcionamiento del mismo.

Nivel 2. Consolidación y restauración.

Actuaciones de tipo estructural destinadas a garantizar las condiciones de estabilidad necesarias en el elemento o partes del mismo, para su correcto uso; manteniendo características constructivas originales, elementos y aspectos esenciales.

Reforma: Actuaciones en las que las características de la infraestructura pueden sufrir ligeras modificaciones (organización general, distribución...), manteniendo la estructura global de la misma.

Se permitirá para todos los grados de protección salvo para el de protección integral.

Nivel 3. Rehabilitación.

Actuaciones vinculadas a la modificación de la organización general del elemento, respecto a número y disposición de piezas, o a la redistribución de las mismas, sin alteración estructural ni aumento de la superficie total construida.

Nivel 4. Renovación.

Actuaciones destinadas a la sustitución parcial de la construcción mediante pequeñas obras de nueva planta, siempre y cuando existan razones de deterioro o falta de integración con la tipología de la misma, sin alterar la superficie total construida.

Nivel 5. Ampliación.

Pequeñas construcciones de nueva planta debidas a la reorganización de la existente por necesidad para el correcto funcionamiento del elemento, dentro siempre de los límites establecidos por el Planeamiento.

Obra nueva: actuaciones de nueva construcción por ampliación o demolición, total o parcial de la infraestructura.

Se permitirán sólo en el grado de protección ambiental.

Nivel 6. Restitución tipológica.

Actuaciones parciales o totales de nueva construcción ligadas a la continuidad de las características esenciales del elemento original: distribución, organización, accesos, circulaciones, escaleras, alturas libres, cubiertas...

Subsección III: Protección de los elementos del tipo elementos de interés etnológico

Artículo 3.8.25.NU. Grados de protección de los bienes del tipo elementos de interés etnológico.

Dado el origen de protección del interés etnológico, los elementos incluidos en esta tipología se encuentran enmarcados ya en otra de las definidas anteriormente («edificaciones» o «infraestructuras»), siendo en este caso prioritaria la otra protección designada.

En el caso de no encontrarse algún elemento ya enmarcado en otra tipología, como ocurre con las vías pecuarias, la asignación del grado de protección correspondiente se realizará en las propias Determinaciones de Protección de su ficha de Catálogo.

Subsección IV: Protección de los elementos del tipo yacimientos arqueológicos

Artículo 3.8.26.NU. Grados de protección de los bienes del tipo yacimientos arqueológicos.

Se incluyen en este grado los Yacimientos Arqueológicos que, en virtud de la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, cuentan con la declaración genérica o individualizada de Bien de Interés Cultural, así como todos aquellos que queden inventariados como tales en los registros de la Consejería de Cultura, estén o no declarados como Bien de Interés Cultural.

En cuanto al grado de protección de los Yacimientos Arqueológicos, se procederá según la documentación aportada por la Consejería de Cultura en cada uno de los elementos detectados, quedando reflejado en las propias Determinaciones de Protección de su ficha de Catálogo.

Subsección V: Protección de los elementos del tipo espacios de interés

Artículo 3.8.27.NU. Grados de protección de los elementos del tipo espacios de interés.

La asignación del grado de protección correspondiente a cada elemento se realiza en las propias Determinaciones de Protección de su ficha de Catálogo.

Subsección VI

Artículo 3.8.28.NU. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Partiendo de la normativa de protección y de los demás aspectos establecidos en este capítulo, en documento separado, aunque formando parte integrante del PGOU de La Malahá, se incluye el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, constando de memoria descriptiva y justificativa del proceso de selección de los elementos a proteger así como de ficha de cada uno de ellos.

CAPÍTULO IX**Actividad urbanística**

Artículo 3.9.1.NU. Estética y paisaje.

La composición estética de las edificaciones habrá de adaptarse al ambiente circundante (urbano o rural) en que hubieran de situarse; quedando prohibidas las formas, composiciones volumétricas y materiales que puedan ocasionar distorsiones.

Igualmente, y respecto al paisaje, se evitará la construcción de muros de altura superior a 3,00 metros, debiendo establecer escalonamientos para alturas superiores.

Artículo 3.9.2.NU. Condiciones geotécnicas.

En general y para todos los terrenos edificables de este término municipal, habrá que tener en cuenta las condiciones y características geológicas y geotécnicas del subsuelo a la hora de efectuar el cálculo y ejecución de las cimentaciones de los edificios y justificarlo en la memoria del proyecto correspondiente.

Artículo 3.9.3.NU. Cauces y barrancos.

La ejecución de cualquier edificación que se ubique en la franja de 100 m de policía de cauce, necesitará informe favorable del organismo de cuenca. Se exceptúan las situadas en suelo urbano, las cuales se regirán por lo establecido en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Artículo 3.9.4.NU. Telecomunicaciones.

Respecto a las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, a las restricciones a las emisiones radioeléctricas y a las medidas de protección sanitaria; se respetará lo especificado en el Reglamento que establece dichas condiciones, aprobado por Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre.

Artículo 3.9.5.NU. Contaminación acústica.

Respecto a las condiciones a respetar en evitación de la contaminación acústica se respetará lo establecido en el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía aprobado por Real Decreto 326/2003, de 25 de noviembre.

Artículo 3.9.6.NU. Contaminación lumínica.

Respecto a las condiciones a respetar para evitar la contaminación lumínica, se respetará lo establecido en la Ley 7/2002, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Artículo 3.9.7.NU. Policía Mortuoria.

En base a lo establecido en el art. 39 del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria; en el caso de ampliación o de nueva construcción de un cementerio, alrededor del suelo destinado a la construcción del mismo se establecerá una zona de protección de 50 m de anchura, libre de toda construcción, que podrá ajardinarse, para a partir del recinto de esta primera zona de protección, establecer una segunda zona de 200 m de anchura, que no podrá destinarse a uso residencial.

Artículo 3.9.8.NU. Edificios fuera de ordenación.

En los edificios que queden fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se consideran obras de consolidación aquellas que afecten a refuerzos de elementos como cimientos, pilares, muros resistentes, jácenas y forjados.

Artículo 3.9.9.NU. Justificación del cumplimiento de la Normativa Urbanística.

Los proyectos que se redacten como desarrollo de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de este PGOU, deberán justificar claramente el cumplimiento de los criterios expuestos en las secciones correspondientes de unas y otras, debiendo presentar el estado actual del terreno a edificar (en cuanto a rasantes, edificios colindantes, servicios urbanos, etc.), tal que haga posible la comprobación de los parámetros oportunos previo a la concesión de licencia.

TÍTULO IV**REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE****CAPÍTULO I****Definición. Ámbito territorial. Construcciones permitidas****Artículo 4.1.1.NU. Definición.**

De acuerdo con la legislación urbanística de aplicación, constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos a los que se les quiera otorgar algún tipo de protección, según se especifica en el artículo siguiente.

Artículo 4.1.2.NU. Categorías en el Suelo No Urbanizable.

Sobre el Suelo No Urbanizable del municipio de La Malahá, debido a la importancia y en función de sus valores agrícolas, forestales, ganaderos, paisajísticos, históricos, culturales, naturales, etc., para la defensa de la fauna, la flora y el equilibrio ecológico; y al objeto de evitar acciones que impliquen modos de utilización del medio que ocasionen situaciones irreversibles; se delimitarán zonas o categorías de protección y de especial protección.

En base a lo anterior, se han incluido en esta clase de suelo, del municipio de La Malahá, los terrenos que cumplan lo siguiente: (según establece el artículo 46.1 LOUA)

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén

dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

d) Considerarse necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de las infraestructuras.

De este modo, se han establecido distintas categorías dependiendo de su significación y grado de protección, encontrándose delimitadas en los planos «O.1», a escala 1/10.000, de este PGOU; teniendo en cuenta, en caso de discrepancia y por estar delimitados a escala de mayor detalle, la preponderancia en los límites de los suelos urbanos y urbanizables sobre los del suelo no urbanizable.

A) Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica:

A-1) De vías pecuarias. (cap. IV).

A-2) De cauces. (cap. V).

A-3) De patrimonio histórico-artístico. (cap. VI).

A-4) De lugar de interés comunitario. (cap VII).

A-5) De monte público. (cap. VIII).

A-6) De infraestructuras viarias. (cap.IX).

B) Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural. (cap. X).

Artículo 4.1.3.NU. Incidencia de otras legislaciones concurrentia.

Las actuaciones que se pretendan desarrollar en cualquier zona, área o ámbito incluido en el Suelo No Urbanizable tendrán que cumplir, de forma concurrente, la normativa urbanística a aplicar para cada una de ellas prevista en cada uno de los capítulos siguientes, además de la normativa sectorial correspondiente, debido a la incidencia de otras legislaciones.

Artículo 4.1.4.NU. Edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable.

Las viviendas y edificaciones existentes diseminadas en el medio no urbanizable y que fueron autorizadas en su día (cortijos, construcciones o instalaciones singulares,...), se contemplan dentro del ordenamiento urbanístico municipal mientras mantengan los usos y características para los que fueron autorizados, no admitiéndose cambio o alteración que no cumpla la normativa establecida en este PGOU.

El resto de edificaciones que no demostraren su autorización expresa y no fueran legalizables, aunque estuvieran patrimonializadas por su propietario, se considerarán «fuera de ordenación», aplicándosele la normativa correspondiente.

En cualquier caso, la posible legalización de construcciones capaces de asumirlo por cumplir la normativa del presente PGOU, deberán llevar aparejada la correspondiente incorporación de medidas ambientales (depuración de aguas residuales, eliminación de residuos y demás condicionantes ambientales contenidos en el Informe de Valoración Ambiental y en el Estudio de Impacto Ambiental). En este caso se deberá tramitar un Proyecto de Actuación o un Plan Especial según corresponda, que justifique la legalización del inmueble de que se trate en base a lo previsto en la LOUA y a la normativa especificada en este plan.

Se acompaña entre los documentos del PGOU, un Inventario de edificaciones existentes en suelo no urbanizable (Anexo 1 a la Normativa Urbanística) con inclusión de su localización, estado de legalidad, uso actual tipología y características de las mismas.

Artículo 4.1.5.NU. Levantamiento de cercas.

Sea cual fuere el tipo de Suelo No Urbanizable, al objeto de compatibilizar el derecho de los propietarios a cercar su heredad con el derecho general de la colectividad a gozar del paisaje, medio ambiente rural y la panorámica de las bellezas naturales, se establece

en esta ordenanza el derecho de acercar propiedades, sea cual fuere su extensión, siempre que como medida de protección coherente con la Ley del Suelo se ajusten a las siguientes normas:

1. Podrán colocarse postes de madera, metálicos o de hormigón.
2. Que los vanos entre postes se solucionen con malla simple torsión o similar, de forma que resulten transparentes.
3. Sólo se permitirán barreras visuales cuando estas sean vegetales.

Restricciones:

Referente a los barrancos, quedan prohibidas dichas cercas en la zona de cauce (desde el lecho hasta la línea de máximas crecidas ordinarias) y en los 5 metros de servidumbre.

En lo referente a carreteras, quedan prohibidas en los 8 metros que a ambos márgenes, se establecen como zona de servidumbre legal.

En lo referente a caminos, quedan prohibidas en los 2,00 m medidas desde ambos márgenes, siempre que desde el eje actual se sitúen a más de 4,00 metros. Si se trata de vías pecuarias, quedarán limitadas al borde de las mismas.

Artículo 4.1.6.NU. Albercas.

Se podrán ejecutar albercas para el riego de los cultivos previendo su volumen en función de las dimensiones de la finca cultivada.

Se separarán al menos 3 metros de cualquier lindero de la finca y no menos de 5 m de los márgenes de caminos.

Artículo 4.1.7.NU. Usos y condiciones de la edificación vinculada.

Los usos permitidos y prohibidos en cada una de las categorías de suelo no urbanizable se encuentran en el capítulo correspondiente a cada una de ellas (capítulos IV al X).

Las condiciones específicas (del tipo urbanístico, estético, ambiental, etc.) de la edificación vinculada a los usos permitidos se encuentran explicitadas en los capítulos II y III siguientes.

Artículo 4.1.8.NU. Prestación compensatoria.

En aquellas áreas de suelo no urbanizable que el PGOU otorgue la posibilidad de llevar a cabo actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, éstos podrán materializarse en las condiciones establecidas por el artículo 52 de la LOUA y por el presente PGOU. En tales supuestos el promotor de la actuación vendrá obligado a la tramitación de un Proyecto de Actuación o Plan Especial, según los casos, así como al pago de la «prestación compensatoria» a que se refiere el aludido art. 52 de la LOUA, la cual queda fijada para el municipio de La Malahá en un máximo del 10% del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva, excluido el correspondiente a maquinaria y equipos.

Igualmente, se deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% del importe total de la inversión especificada en el párrafo anterior, con el fin de cubrir los gastos que pudieran derivarse de posibles incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos, por si se diera el caso.

Artículo 4.1.9.NU. Ámbitos necesitados de obras de mejora.

Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se podrán destinar a la ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o al fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo dispuesto en este PGOU e instrumentos de ordenación urbanística que lo desarrollen, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de ámbitos (espacios naturales,

bienes inmuebles del patrimonio cultural o dotaciones) necesitados de este tipo de actuaciones.

En el plano O.1.C del PGOU se señalan dichas actuaciones:

1. Torre de La Malahá.
2. Los Baños de La Malahá.
3. Camino de los Baños.
4. Adecuación EDAR.
5. Algibe árabe.
6. Puente y Torreón Romanos.
7. Yacimiento arqueológico Salinas de la Malahá.
8. Yacimiento arqueológico Termas de la Malahá.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier otra entidad o persona física o jurídica, concretará el tipo y la ubicación exacta de la actuación a realizar según las necesidades municipales, aportando la documentación necesaria para la completa definición de la misma. Dicha documentación, así como el procedimiento para su tramitación y desarrollo, dependerá del tipo de actuación y se regirá por lo establecido en el presente PGOU y por la legislación vigente que le pueda afectar en cada momento.

En cualquier caso y en función de la legislación sectorial aplicable, igualmente se deberá solicitar el informe que proceda a los distintos organismos competentes, dependiendo del tipo de actuación a realizar y sobre que ámbito o elemento se actúe (Consejería de Cultura, organismo competente en materia de aguas, carreteras,...)

Artículo 4.2.1.NU. Edificación vinculada.

En función de los usos permitidos en cada categoría de suelo no urbanizable previstos en este PGOU, y sin perder de vista que la filosofía general debe ser la conservación de su uso actual, agrícola y ganadero, podrán realizarse, siguiendo lo prescrito en la LOUA, y con carácter excepcional las siguientes construcciones:

a) Agropecuario.

Engloba todo tipo de actividades instalaciones y construcciones relacionadas con la agricultura y la ganadería: agricultura en secano o en regadío, cultivos especiales y/o experimentales; ganadería para la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o en libertad.

b) Obras públicas.

Engloba todo tipo de actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, y especialmente el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras, de acuerdo con el articulado de la legislación urbanística.

c) Actuaciones de interés público.

Engloba todo tipo de actividades, instalaciones y construcciones que según su valoración efectiva supongan para el municipio de La Malahá una proyección e interés público-social que impliquen su aprobación como tales según lo establecido en la legislación urbanística. Entre ellos se encuentran:

- De carácter sanitario (cementerios, tanatorios, hospitales).
- De carácter recreativo (camping, refugios, instalaciones deportivas...).
- De carácter social (residencias tercera edad, piscinas públicas, balnearios...).
- De carácter ganadero: instalación ganadea en estabulación permanente.
- De carácter industrial y siempre que sean incompatibles en suelo urbano o urbanizable (industrias fabriles, incompatibles con los asentamientos urbanos).
- De carácter terciario (merenderos, recintos feriales, gasolineras, discotecas...).
- De carácter turístico (hoteles, moteles y otros alojamientos turísticos siempre bajo el uso exclusivo y la unidad de explotación), prohibiéndose las edificaciones con tipologías residenciales.
- De carácter infraestructural (parques eólicos, solares, térmicos...).

Y aquellos otros en los que se justifique por parte del Ayuntamiento de La Malahá el carácter de «actuación de interés público», según lo especificado en la legislación urbanística.

d) Residencial.

Engloba a los edificios destinados a vivienda unifamiliar y anexos (garajes, trasteros, almacenes,...). Deberán plantear un uso permanente y estar vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas con extensión y niveles de explotación suficientes que justifiquen la necesidad de implantación de la vivienda al servicio de la explotación. El promotor deberá ostentar la actividad agropecuaria principal, justificando la viabilidad económica de dicha actividad y garantizando así mismo la «no formación de nuevos asentamientos», según se establece en el capítulo III de este título IV.

Artículo 4.2.2.NU. Condiciones específicas de la edificación vinculada a cada tipo de uso.

Según sus características propias, cada tipo de construcción cumplirá las siguientes condiciones:

a) Agropecuario: Previamente a la concesión de licencia, será preceptivo el informe del organismo competente en la materia en relación al cumplimiento de la legislación sectorial aplicable y/o vigente (naturaleza, extensión y destino de la finca). Así mismo, en cualquier caso se debe demostrar la pertenencia del solicitante y titular de la finca y/o explotación al régimen agrario o ganadero de que se trate, debiendo justificar la necesidad de implantación de la edificación vinculada a la explotación agropecuaria y de la superficie construida necesaria.

1. Casetas para aperos de labranza:

- Parcela mínima: Unidad mínima de cultivo.
- Superficie: No superior a 30 m².
- Altura máxima de 3 metros, en una planta. No se admitirán sótanos ni semisótanos.
- Edificación exenta: Separación mínima a linderos de 5 metros, a caminos de 10 m y a carreteras de 25 m (50 m si son de la red autonómica). A otras edificaciones de cualquier uso, 100 m.
- Separación mínima a delimitación suelo urbano o urbanizable: 500 m.
- Estética de carácter rural: Cerramientos de piedra o enfoscados acabados en color terrizo o blanco, carpintería de color oscuro, cubierta plana acabada en grava o similar.

2. Nave almacén agrícola:

- Destinada únicamente a la guarda de productos procedentes de la explotación agrícola, sin posibilidad de efectuar manipulación ni comercialización de los productos.
- Parcela mínima: Unidad mínima de cultivo.
- Superficie máxima: 10% de la superficie de la parcela.
- Altura máxima: 6 metros, admitiéndose entreplantas de hasta el 20% de la sup. del edificio para oficinas y aseos. Se admitirán semisótanos siempre que no supongan aumento de la altura máxima permitida.
- Edificación exenta: Separación mínima a linderos de 5 metros, a caminos y vías pecuarias de 10 m y a carreteras de 25 m (50 m si son de la red autonómica). A otras edificaciones de cualquier uso, 100 m, salvo que se trate de ampliación de construcciones existentes.
- Separación mínima a delimitación de suelo urbano o urbanizable: 500 m.
- Deberá justificar la forma de actuar con los vertidos originados.

3. Granjas, naves ganaderas, establos y similares:

- Destinadas únicamente a la guarda y aprisco de animales, excluyendo otro tipo de actividades.

- Parcela mínima: 2.500 m² en regadío y 25.000 m² en seco.
 - Superficie máxima: 5% de la superficie de la parcela.
 - Altura máxima: 6 metros, admitiéndose entreplantas de hasta el 20% de la sup. del edificio para oficinas y aseos. Se admitirán sótanos y semisótanos siempre que no supongan aumento de la altura máxima permitida.
 - Edificación exenta: Separación mínima a linderos, a caminos y vías pecuarias de 10 metros y a carreteras de 25 m (50 m si son de la red autonómica). A otras edificaciones de cualquier uso, 100 m, salvo que se trate de ampliación de construcciones existentes.
 - Separación mínima a delimitación suelo urbano o urbanizable: 500 metros.
 - Deberá justificar la forma de actuar con los vertidos originados.
4. Invernaderos:
- Se prevé su regulación en el artículo 4.2.4.NU siguiente, extractada de la «Ordenanza reguladora de la instalación de explotaciones agrícolas bajo plástico», redactada por la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía.
- b) Obras publicas: Las características de este tipo de obras e instalaciones dependerán de las necesidades de la obra pública en cuestión.
- c) Actuación de interés público: Será condición indispensable la justificación de la necesidad o conveniencia de su ubicación en suelo no urbanizable, así como que efectivamente denotan interés público-social para el municipio de La Malahá.
- Parcela mínima: 2.500 m², siempre que se garantice la implantación de la instalación respetando el resto de condiciones.
 - Superficie máxima: 20% de la superficie de la parcela, salvo si se trata de parques de carácter infraestructural.
 - Altura máxima: 2 plantas y/o 7 metros. Se admitirán sótanos y semisótanos con tal de que no se supere la altura máxima permitida.
 - Edificación exenta: separación mínima a linderos de 5 metros, a caminos y vías pecuarias de 10 metros y a carreteras de 25 m (50 m si son de la red autonómica). A otras edificaciones de cualquier uso, 100 m, salvo que se trate de ampliación de construcciones existentes o de parques de carácter infraestructural.
 - Separación mínima a delimitación de suelo urbano o urbanizable: 500 m.
 - Deberán justificar la forma de actuar con los vertidos originados.
- d) Residencial: Las viviendas no podrán diseñarse con tipologías de edificios colectivos o conteniendo en su aspecto exterior elementos característicos de las zonas urbanas.
- Parcela mínima: 5.000 m² en regadío y 25.000 m² en seco, debiendo cumplir la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada tipo de suelo de que se trate.
 - Superficie máxima edificada: 150 m² sin considerar la superficie necesaria para desarrollar actividades no residenciales, como anexos, almacenes, graneros, etc., según los regule la legislación sectorial aplicable y las características de la explotación de que se trate, con una ocupación máxima del 5% de la superficie de la parcela.
 - Altura máxima: 2 plantas y/o 7 metros, admitiéndose sótanos y semisótanos con tal que no supongan aumento de la altura máxima fijada.
 - Edificación exenta: separación mínima a linderos de 5 metros, a caminos y vías pecuarias de 10 metros y a carreteras de 25 metros (50 m si son de la red básica).
 - Estética de carácter rural: Acabado en enfoscado color blanco, carpintería de madera o acabados similares y cubierta plana o inclinada de teja.
 - Deberán justificar la no formación de nuevos asentamientos, tal y como se define en el capítulo siguiente del presente título IV.

Artículo 4.2.3.NU. Petición de autorización.

El procedimiento para esta petición se formulará según los casos, en base a lo dispuesto en el articulado de la LOUA y Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de la obtención de la correspondiente licencia municipal.

Artículo 4.2.4.NU. Invernaderos.

I. Disposiciones Generales.

I.1. Objeto de la Ordenanza.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular los límites y condiciones a imponer en la construcción, instalación, explotación y/o abandono de invernaderos o instalaciones análogas de manera que se puedan cumplir los siguientes fines: fomentar el desarrollo de las actividades agrícolas conforme a sus potencialidades, facilitando las infraestructuras rurales que esta actividad demanda; favorecer la integración paisajística y la ordenación de las zonas productivas agrícolas intensivas mediante la regulación general de las construcciones en invernadero; asegurar la correcta gestión de los residuos generados por las actividades agrarias; facilitar las actuaciones públicas tendentes a la mejora de las infraestructuras de riego; y preservar de las actividades agrícolas las áreas de interés ambiental, patrimonial, cultural y territorial.

I.2. Concepto de invernadero.

Se entiende por invernadero cualquier explotación agrícola consistente en una instalación provisional que comprende elementos de estructura y de cobertura cuya finalidad es controlar los factores de producción para permitir el cultivo agrícola, formando parte del mismo cuantas instalaciones o elementos sean necesarios para su explotación.

I.3. Ámbito de aplicación.

1. La presente Ordenanza será de aplicación a las instalaciones definidas como invernaderos en el artículo anterior sitas en el término municipal de La Malahá.
2. Las normas contenidas en esta Ordenanza serán de aplicación directa a los nuevos invernaderos y proyectos de renovación de los existentes. A los invernaderos ya existentes se aplicará en los que reglamentariamente se determine en los puntos siguientes.

II. Organización de las instalaciones sobre la parcela.

II.a. Disposiciones sobre la instalación, distancias, ocupación y forma:

II.a.1. Zona libre de parcela.

Toda explotación de invernadero deberá dejar una superficie mínima sin invernadero sobre la parcela que será destinada a zona de servicios de manipulación agrícola, trasiego y estacionamiento de maquinaria y acopio de residuos, quedando prohibido utilizar para ello caminos y zonas comunes.

Esta superficie será función de la superficie total del invernadero, según lo establecido en la siguiente tabla:

SUPERFICIE DEL INVERNADERO (m ²)	ZONA LIBRE DE PARCELA (m ²)
De 0 a 3.000 m ²	150 m ²
De 3.001 a 5.000 m ²	250 m ²
De 5.001 a 8.000 m ²	350 m ²
Mayores de 8.000 m ²	5%, más un 1% adicional a cada hectárea o fracción de esta que supere la última cifra

II.a.2. Retranqueo.

1. Las explotaciones de invernadero deberán retranquearse respecto de los linderos, vías de comunicación y vías pecuarias, al objeto de que sean accesibles para limpieza y desinfección y permitan la circulación libre de las ventilaciones de los invernaderos.

2. Se establece un retranqueo mínimo del invernadero y/o de sus instalaciones sobre los linderos laterales de parcela contiguas de un metro medido desde el borde

de la edificación o bien, desde la colocación de los cerramientos del invernadero. No se permitirán invernaderos adosados.

3. Respecto del viario municipal, o de cualquier otra servidumbre existente, los invernaderos deberán retirarse 2 metros desde el margen y no menos de 4 metros desde el eje. Para el resto de las vías de comunicación se estará en lo dispuesto en la normativa vigente.

4. El retranqueo mínimo con respecto a viviendas, almacenes y otros edificios no vinculados al invernadero será de 5 metros.

II.a.3. Drenaje de pluviales.

1. Los invernaderos deberán disponer de los elementos necesarios para recoger el agua de lluvia. Dichas aguas podrán ser almacenadas y utilizadas posteriormente para riego.

2. La cubierta del invernadero deberá estar dotada de un dispositivo de colecta de aguas pluviales que conduzca dichas aguas mediante cauces naturales o artificiales, debidamente calculados, hasta la balsa de riego en caso de disponer de ésta, o hasta la red de drenaje general, sea natural o artificial. El vertido a cauces o acequias de la red de evacuación de pluviales necesitará de la autorización del organismo competente.

3. En todo caso, queda absolutamente prohibido evacuar las aguas sobre colindantes o caminos de uso público.

II.a.4. Restauración paisajística.

1. El impacto visual de las explotaciones deberá ser minimizado mediante la implantación de medidas correctoras consistentes en el apantallamiento vegetal de las instalaciones y la revegetación de los taludes expuestos a la cuenca visual predominante. Estas medidas correctoras serán exigibles para la instalación en nuevos invernaderos y hacerse cumplir en un plazo de 5 años para los invernaderos ya consolidados.

2. Se entiende por pantalla vegetal o mixta la cubierta de vegetación de diferente porte, cuya función es eliminar el impacto visual de la explotación de invernadero, consistente en una barrera localizada en la periferia de la explotación expuesta a la cuenca visual, cuya altura máxima no será superior a la altura de la banda del invernadero.

3. Se entiende por cuenca visual predominante el área geográfica ocupada por núcleos de población, vías de comunicación más frecuentadas y zonas de uso público desde donde es visible una instalación.

4. Los taludes generados por las obras de construcción, explotación o abandono ligadas al invernadero deberán ser vegetados con especies autóctonas de diferente porte que protejan el suelo de los efectos de la erosión, de la dispersión del polvo y eliminen el impacto visual.

II.a.5. Zona de servidumbre de protección.

Se prohíbe la implantación de nuevos invernaderos en la zona del dominio público hidráulico, salvo si obtienen la preceptiva autorización del organismo competente.

II.a.6. Seguridad y mantenimiento de la instalación.

El titular de la licencia o el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias que garanticen la seguridad de la instalación y su mantenimiento aún cuando permanezca sin explotar. En concreto deberá cuidarse la no presencia de residuos, plásticos, envases, hierbas y restos de cosechas, así como el buen estado de cauces, desagües y taludes.

II.b. Movimiento y transformación de tierras:

II.b.1. Movimiento y transformación de tierras.

1. En las actuaciones que supongan movimiento de tierras en las explotaciones agrícolas serán de aplicación directa las siguientes determinaciones:

a) No se autorizarán actuaciones en terrenos con pendientes superiores al 25%, medidas sobre franjas de terreno paralelas a las curvas de nivel y de 100 metros de ancho. Las transformaciones de laderas con pendientes mayores del 5%, o aquellas que generen taludes de más de 3 metros de alto o pendiente superior al 1:1, requerirán la aportación

de un informe técnico sobre las repercusiones ambientales de la transformación y las medidas correctoras necesarias que se implantarán, suscrito por técnico competente.

b) Cuando el movimiento de tierras afecte a superficies forestales o terrenos agrícolas abandonados más de 10 años o se puedan ver de alguna manera afectados estos terrenos, será preceptiva la autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

c) Si la transformación de tierras afectase a barrancos o cursos pluviales, ya sean perennes o estacionales, será preceptiva la autorización del organismo administrativo competente.

d) Cualquier transformación deberá realizarse sin afectar al viario, las acequias o cualquier infraestructura preexistente.

e) A fin de minimizar los impactos de esta fase de construcción, las zonas sujetas a transformación deberán implantar medidas que impidan la dispersión de polvo, caída de piedras, derrame de líquidos contaminantes y cualquier otro impacto sobre el medio natural.

II.c. Gestión de residuos agrícolas:

II.c.1. Gestión de residuos.

1. Tipos de residuos agrícolas.

En los invernaderos se pueden producir distintos tipos de residuos, los cuales se relacionan a continuación sin perjuicio de la existencia de otros:

- Residuos orgánicos procedentes de los distintos cultivos y restos de cosechas.
- Residuos plásticos procedentes de cubiertas y laterales de los invernaderos.
- Cubiertas de melos.
- Tuberías de riego, cajas de cosechas y envases de material plástico de productos no peligrosos.
- Envases de productos fitosanitarios.
- Alambres y postes de madera o metálicos.
- Substratos de cultivos hidropónicos (lama de coco, perlita, vermiculita, etc.)
- Materiales de desecho de la construcción (escombros, mampostería, hormigones y áridos).
- Arenas y gravas.
- Residuos procedentes de limpieza de acequias.

2. Gestión de los residuos.

- 1) Las explotaciones de invernadero contarán, dentro de la parcela, con los contenedores adecuados para el acopio de los residuos generados en su actividad en función de su naturaleza y estacionalidad, depositando de forma diferenciada y sin mezclar, al menos, las fracciones orgánicas (restos de cosechas, destríos, etc.), plásticos de cubierta, fitosanitarios e inertes, para su puesta a disposición del gestor correspondiente. Los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento o, en su defecto, el organismo o empresa en quien se delegue esta responsabilidad, arbitrarán puntos de acopio comunes para la retirada de los residuos, donde los propietarios deberán trasladarlos, y así como normas de localización y presentación.
- 2) Los contenedores destinados a acumular los residuos orgánicos deberán garantizar su estanqueidad a fin de evitar su dispersión durante el almacenamiento y transporte. Los contenedores destinados a acumular los residuos de fin de cosecha deberán ser retirados en un plazo máximo de 48 horas, salvo casos de fuerza mayor. En las explotaciones localizadas a menos de 1.000 m de los cascos urbanos, este plazo será de 24 horas.
- 3) La superficie reservada para la localización de los contenedores se cubrirá con solera de hormigón y se dotará de la pendiente que resulte necesaria para

la correcta evacuación de los lixiviados hasta la zona destinada a su gestión (depósito, arqueta etc.).

- 4) El propietario deberá cumplir los requisitos exigidos por la normativa vigente relativos a la gestión de sus residuos, debiendo poner a disposición de los agentes municipales la documentación acreditativa de ello cuando esta les sea exigida.
- 5) En todo caso, queda terminantemente prohibida la quema o incineración de plásticos o residuos agrícolas.

3. Los Residuos no agrícolas se gestionarán según la normativa vigente.

II.d. Normas específicas a cumplir en el entorno de núcleos urbanos:

II.d.1. Franja de protección.

1. Se establece una franja de protección para los núcleos urbanos de 100 metros de ancho medidos a partir del límite del suelo urbano clasificado por el planeamiento urbanístico municipal y de 50 metros del suelo urbanizable. Esta franja será de aplicación al suelo no ocupado por invernaderos en el momento de aprobación de este Plan General.

2. En las zonas localizadas a una distancia inferior a 1.000 metros de un núcleo de población serán exigibles los siguientes requisitos:

a) Las pistas de acceso y zonas de servicios ligadas a vehículos y maquinaria deberán estar pavimentadas o tratadas con productos aglomerantes a fin de minimizar la producción de polvo. El cambio de substrato o cualquier otra actividad que suponga movilización de partículas deberá realizarse con las adecuadas medidas de protección que minimicen su dispersión (riego, cubrimiento, etc.).

b) Siempre que existan accesos alternativos, no podrán realizarse otros a las explotaciones desde los viales del casco urbano, ni orientados hacia el perímetro de éste. Los accesos se realizarán evitando el tránsito de vehículos y maquinaria por el casco urbano.

c) La orientación de las ventilaciones de las explotaciones colindantes con el núcleo urbano será paralela a la disposición del contacto entre ambos, nunca perpendicular.

III. Procedimiento de solicitud de licencias.

III.1. Solicitudes de licencia: documentación.

1. Para la construcción y/o instalación de invernaderos o instalaciones análogas será preceptiva la obtención de la correspondiente Licencia Municipal.

2. La solicitud de licencia se ha de presentar en el registro general del Ayuntamiento acompañada de la siguiente documentación:

a) Solicitud del interesado.

b) Proyecto técnico:

c) Informe técnico con las repercusiones ambientales y medidas correctoras, en su caso, incorporando además los siguientes planos:

- Plano de situación a escala 1/25.000 en el que se señale con exactitud el emplazamiento de la finca respecto de la que se solicita licencia para la instalación.

- Plano de la finca a escala adecuada en el que se detallen claramente las instalaciones a realizar: linderos, superficie invernada, balsa, almacén, desagüe de pluviales, ubicación de residuos y zona de servicios de manipulación, trasiego estacionamiento de maquinaria y acopio de residuos. Vendrán acotadas las distancias de cada una de las instalaciones respecto a los ejes de los caminos y de los linderos.

Asimismo se localizarán los caminos, explotaciones cercanas, barrancos, viviendas, construcciones, etc.

- Plano parcelario de la explotación.

d) Justificación documental de las medidas a adoptar para la correcta evacuación de las aguas pluviales mediante los cálculos correspondientes.

e) Presupuesto de las obras a realizar: movimiento de tierras, muros perimetrales, balsa, almacén, estructura, instalaciones, elementos atenuantes, etc.

f) Autorización de los diferentes organismos administrativos competentes en función del tipo y ubicación de las explotaciones (Consejería de Medio Ambiente, etc.).

g) Modelo 904 que justifique haber solicitado ante el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria el cambio de uso del suelo con destino a invernadero. Este justificante deberá aportarse en el plazo máximo de dos meses desde el momento de presentación de la solicitud o bien desde su otorgamiento.

h) Informe ambiental sobre repercusiones ambientales y medidas correctoras a las que hubiere lugar, suscrito por técnico competente.

i) Documento que justifique el abono de la tasa correspondiente.

3. En las actuaciones que superen los 25.000 m² de superficie será necesario, además, proyecto de ordenación del área a invernadero, con indicación de: viario de acceso a las distintas fincas y tipo de firme del mismo, estructura interna de la red de riego y conexión con la red general y estructura interna del abastecimiento de energía eléctrica.

4. Cuando las solicitudes para obtener las correspondientes licencias se presenten sin la documentación señalada o contengan defectos formales, se procederá por el servicio receptor de las solicitudes a requerir inmediatamente al interesado a fin de que proceda a subsanar o presentar la documentación que falte en el término de diez días, suspendiéndose por el mismo tiempo el plazo legal para concesión de la licencia, salvo en los casos en que no pueda proceder la subsanación por circunstancias ajenas a la voluntad del interesado, en los que podrá prorrogarse dicho plazo legal.

Si los interesados no procedieran a subsanar o a corregir los defectos señalados, se procederá de forma automática al archivo del expediente sin más trámite.

III.2. Procedimiento y resolución.

El procedimiento se ajustará a lo previsto en la normativa urbanística vigente para la obtención de cualquier licencia, teniendo en cuenta lo siguiente:

1. Será preceptivo informe favorable sobre repercusión ambiental emitido por el Servicio Municipal de Medio Ambiente. En caso de que éste sea desfavorable deberá ser razonado y motivado.

2. Siempre que la documentación del expediente esté completa, el procedimiento será resuelto por el órgano competente en el plazo máximo de 30 días.

3. En ningún caso podrá adquirirse por el procedimiento anterior facultades en contra de las determinaciones de la ordenación urbanística o de la normativa ambiental establecidas.

4. Las licencias concedidas autorizan tanto la instalación como el funcionamiento de la actividad o instalación en las condiciones reflejadas en el documento de licencia, sin perjuicio de las comprobaciones que la Administración Municipal o cualquier otra considere procedentes en el ejercicio de las facultades de control y disciplina que la normativa vigente otorga a la misma.

5. Una vez otorgada la licencia, el titular de la instalación tiene el deber de documentarla y exponerla a las autoridades en la explotación (o en su defecto, fotocopia compulsada de la misma).

IV. Régimen sancionador.

IV.1. Responsabilidades por las infracciones.

Las acciones u omisiones que infrinjan lo prevenido en la presente Ordenanza, generarán responsabilidad de naturaleza administrativa, sin perjuicio de la exigible en vía penal, civil o de otro orden en que se pueda incurrir.

IV.2. Graduación de las sanciones.

1. La graduación de las sanciones se determinará en función del daño o riesgo ocasionado, el beneficio obtenido y el grado de malicia del infractor, así como la concurrencia de circunstancias agravantes o atenuantes.

2. Se considerarán circunstancias agravantes de la responsabilidad administrativa las siguientes:

- a) El riesgo de daños a la salud de las personas y del medio natural.
- b) La reincidencia por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza por el infractor, cuando así haya sido declarado por resolución firme.
- c) Cantidad y características de los residuos, en su caso, implicados en la infracción.
- d) Obstaculización de la labor inspectora.

3. Tendrá la consideración de circunstancia atenuante de la responsabilidad administrativa definida en la presente Ordenanza, la adopción espontánea, por parte del autor de la infracción, de medidas correctoras con anterioridad y/o durante la tramitación del expediente sancionador.

IV.3. Infracciones a las disposiciones sobre instalación, distancias, ocupación y forma.

Tendrán la consideración de infracciones administrativas en materia de incumplimiento de las disposiciones sobre instalación, distancias, ocupación y forma, las siguientes:

1. El incumplimiento de las medidas previstas de superficie mínima libre sin invernarse.
2. El incumplimiento de las distancias mínimas de retranqueo respecto de linderos y vías de comunicaciones.
3. El carecer de licencia para la instalación.
4. El vertido de aguas sobre colindantes, caminos o zonas comunes.
5. El vertido de aguas sobre red sin autorización del órgano competente.
6. La no colocación de apantallamiento visual.
7. La falta de mantenimiento del apantallamiento visual.
8. La no revegetación de taludes y terraplenes.

IV.4. Infracciones en materia de movimientos de tierras.

Sin perjuicio de las previstas en la normativa vigente, se considerarán infracciones administrativas las siguientes:

1. La transformación de terrenos con pendientes superiores a las definidas en esta Ordenanza.
2. La transformación, sin informe técnico sobre las repercusiones ambientales, en los casos que corresponda, según la presente Ordenanza.
3. La transformación sin autorización del organismo competente.
4. La transformación de tierras que afecten al viario, las acequias o cualquier infraestructura preexistente.
5. La no adopción de medidas adecuadas para la minimización de los impactos.
6. No tener a disposición de los agentes municipales la correspondiente licencia, o fotocopia compulsada de la misma, o la negativa a exhibirla.

IV.5. Infracciones en materia de residuos agrícolas.

Se considerarán infracciones administrativas las siguientes:

1. El traslado inadecuado de los residuos en vehículos de transporte, de forma que provoque su caída durante el trayecto.
2. El efectuar mezcla de residuos en los contenedores.
3. La no estanqueidad de los contenedores destinados a acumular residuos.
4. El mantenimiento de contenedores llenos y abiertos con residuos sólidos en las cercanías de los invernaderos por un tiempo superior a los plazos establecidos en cada caso.
5. La no cubrición con solera de hormigón la superficie reservada para los contenedores así como su inadecuado mantenimiento.
6. La inadecuada gestión de los lixiviados.

7. La quema o incineración de plásticos o residuos agrícolas.
8. La no conservación, a disposición de los agentes municipales, la documentación relativa a la gestión adecuada de los residuos o la negativa a facilitarla.
9. El esparcimiento en las inmediaciones de los invernaderos, de restos, deshechos y residuos agrícolas.
10. El depositar residuos agrícolas en puntos o zonas distintas a los establecidos para tal fin.
11. La gestión inadecuada de residuos de envases y de fitosanitarios.
12. La inexistencia de contenedor para el acopio de residuos.

IV.6. Sanciones de las infracciones.

1. Se considerarán infracciones graves las administrativas referidas a los puntos 1, 2, 3 y 6 del apartado IV.3; puntos 1, 2 y 3 del apartado IV.4; y finalmente las contenidas en los puntos 11 y 12 del apartado IV.5.
2. En general, tienen la consideración de infracciones leves, los incumplimientos de obligaciones y la realización de actos o actividades prohibidas en la presente Ordenanza o en la normativa aplicable que no tengan la consideración de graves.
3. Las infracciones graves serán sancionadas con multa de hasta 30.000 euros y las leves con multa de hasta 3.000 euros.

IV.7. Competencias sancionadoras.

1. Las infracciones a los preceptos de esta Ordenanza serán sancionadas por el Alcalde u órgano en quien delegue.
2. El procedimiento se iniciará de oficio por la propia Administración Municipal, en virtud de su función inspectora, o a instancia de parte mediante la correspondiente denuncia, tramitándose conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
3. Las denuncias que formulen los agentes de la autoridad tendrán valor probatorio, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos e intereses puedan señalar o aportar los interesados.

IV.8. Procedimiento sancionador.

1. El procedimiento sancionador por infracciones a la presente Ordenanza se tramitará con sujeción a las normas establecidas en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el Real Decreto 1398/1993 de 4 de agosto, del Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, en la Ley 7/1994, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en las demás normas que sean aplicables.
2. De la valoración de daños y perjuicios se dará vista al presunto infractor, quien podrá exigir que se lleve a cabo, a su costa, una tasación pericial contradictoria.

IV.9. Medidas precautorias.

Sin perjuicio de la delimitación de las responsabilidades a que hubiere lugar y consiguiente imposición de sanciones, la comisión de las infracciones administrativas tipificadas en la presente Ordenanza llevará aparejadas, en cuanto procedan, las siguientes consecuencias, que no tendrán carácter sancionador:

1. Inmediata suspensión de obras o actividades.
2. Reparación por la administración competente y con cargo al infractor, de los daños que hayan podido ocasionarse, incluida la satisfacción de indemnizaciones por daños y perjuicios.
3. Adopción de las medidas correctoras o preventivas que sean necesarias para evitar que se produzcan o que se sigan produciendo daños ambientales.
4. La puesta en marcha de los trámites necesarios para la suspensión o revocación de la autorización otorgada en contra de los preceptos de la presente Ordenanza.

IV.10. Multas coercitivas.

A fin de obligar a la adopción de medidas preventivas y a la restitución ambiental que proceda, se podrán imponer multas coercitivas sucesivas de hasta 300 euros cada una, que se aplicarán una vez transcurrido el plazo otorgado para la adopción de las medidas ordenadas.

IV.11. Vía de apremio.

Las cantidades adeudadas a la Administración en concepto de multa o para cubrir los costes de restauración o reparación y las indemnizaciones a que hubiere lugar podrán exigirse por vía de apremio.

IV.12. Destino de las cantidades recaudadas.

Las cantidades que ingrese la Administración Local en concepto de impuestos o sanciones relacionadas con el objeto de esta Ordenanza, serán destinadas íntegramente a la mejora del medio rural (caminos, habilitación de espacios para el depósito de residuos, restauración ambiental, etc.).

V. Disposiciones transitorias para instalaciones existentes.

Primera. Todas las explotaciones existentes antes de la entrada en vigor de la presente ordenanza dispondrán de cinco años para la implantación o adaptación a estas normas y para la regularización de su situación administrativa, de acuerdo con lo indicado en las mismas, siempre que con estas instalaciones no exista un riesgo potencial grave para las personas o bienes.

En este último caso procederá la eliminación y desmantelamiento de dichas instalaciones de inmediato.

Al efecto, todos los propietarios de invernaderos ya instalados presentarán en el Ayuntamiento, en el plazo de 1 año desde la entrada en vigor de la presente ordenanza, un plan de adaptación de sus instalaciones a la misma, que será ejecutado en el plazo máximo indicado en el primer párrafo de esta disposición transitoria.

Segunda. Las explotaciones localizadas en zonas prohibidas por el planeamiento municipal vigente dispondrán de cinco años para su desmantelamiento y reposición del territorio a su estado original, salvo que exista el riesgo potencial grave indicado en la Disposición anterior, en que se actuará de igual forma.

Tercera. Los contenedores destinados a la gestión de residuos podrán localizarse en el viario siempre y cuando las características de la vía lo permitan, y por un período transitorio máximo de tres años desde la entrada en vigor de esta Ordenanza.

Cuarta. El valor del Impuesto Municipal de Construcciones, Instalaciones y Obras se verá reducido en el 50% cuando se aplique a las explotaciones de invernaderos a que se refieren estas Ordenanzas.

CAPÍTULO III

Núcleo de población. Definición

Artículo 4.3.1.NU. Generalidades.

Para establecer los caracteres objetivos que conforman un núcleo de población, partimos de la definición que formula el INE que, aunque establecida con carácter general para el Estado, se adecúa también para los caracteres del municipio de La Malahá: «aquel constituido al menos por diez edificaciones contiguas o lo suficientemente próximas, que formen calles, plazas u otras vías urbanas»; y de los criterios que establece la LOUA, que reconoce núcleos urbanos y no urbanos, atendiendo al sector de producción que predomine en la actividad económica.

Con estas directrices primarias distinguimos en primer lugar entre núcleo urbano y núcleo rural.

Artículo 4.3.2.NU. Núcleo Urbano.

El «núcleo de población urbano» se define como una agrupación de edificios cuyo uso global predominante es el residencial, que está habitado permanente o estacionalmente (concentración de población) por familias cuya actividad pertenece a los sectores de producción agrícola-ganadera, industrial o terciaria, que presentan caracteres físicos homogéneos y que se constituyen en organización colectiva (centralización de actividades), desarrollándose a la vez equipamientos públicos que satisfagan sus necesidades sociales (socialización de actividades). Así mismo, demandan servicios urbanísticos comunes tales como red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de espacios viarios, etc.

En función de esto, se consideran en el término municipal de La Malahá un núcleo urbano: La Malahá.

Artículo 4.3.3.NU. Condiciones para la no formación de nuevos asentamientos.

Siguiendo las prescripciones de la LOUA se establecen las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones destinadas a viviendas (uso compatible d) art. 4.2.1.NU), en suelo no urbanizable para que imposibiliten la formación de nuevos asentamientos. Para ello se regulan:

- Dimensiones y caracteres de las parcelas:

Se establecen para el suelo no urbanizable, y para casos de segregaciones de carácter civil, tres tipos de parcela mínima en función de su ubicación en «suelo de regadío intensivo», «suelo de regadío extensivo» o «suelo de secano» según previsión que a tal efecto aporta la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía. De esta forma, la Resolución de 4.11.1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, determina provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza, de conformidad con lo establecido en la Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre Modernización de Explotaciones Agrarias.

Así, determina que para el primer caso se establece en una parcela mínima de 2.500 m², para el segundo de 5.000 m², y para el tercero de 25.000 m². Se permite, así mismo, la agregación de parcelas para posibilitar dichas superficies, siempre que las parcelas agregadas queden afectadas por la carga de no poder realizar otra edificación ni realizar una nueva segregación, para lo que se efectuará la inscripción de la carga en el Registro de la Propiedad, (que será anterior a la concesión de licencia).

Para posibilitar la edificación de una vivienda habrá que contar con la superficie mínima siguiente en función de su ubicación:

- 5.000 m² para regadío.

- 25.000 m² para secano.

- Ubicación de las edificaciones:

Las edificaciones que se permitan han de ser exentas y estar destinadas exclusivamente al uso de residencia con carácter familiar.

La separación de las edificaciones entre sí será superior a 100 metros (en línea recta), debiendo estar separadas al menos 500 metros de la línea de delimitación del suelo urbano o del suelo urbanizable, así como de las redes de servicios urbanos: agua potable, saneamiento y electricidad.

Artículo 4.3.4.NU. Construcciones diseminadas.

Los cortijos, cortijadas y otras edificaciones destinadas a vivienda, existentes en el medio rural, los consideraremos «diseminados».

Para todos ellos se aplicará la correspondiente normativa en función del tipo de suelo no urbanizable en que se ubiquen, sin perjuicio de lo explicitado en el artículo 4.1.4.NU.

CAPÍTULO IV**Normativa para el Suelo No Urbanizable de especial protección de vías pecuarias****Artículo 4.4.1.NU. Ámbito de aplicación y normativo.**

El ámbito de aplicación queda definido por el espacio conformado por las vías pecuarias que atraviesan el término municipal de La Malahá comprendiendo su ancho legal.

La clasificación y denominación de las vías pecuarias incluidas en el municipio de La Malahá fue realizada mediante el Proyecto aprobado por Orden Ministerial de 1.3.1969.

Según dicho Proyecto son las siguientes:

- Vereda del Camino Viejo de Granada (ancho legal 20,89 m).
- Vereda del Camino de la Costa (ancho legal 20,89 m).

Estos espacios se regirán por lo previsto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 155/1998, de 21 de julio).

En el art. 3.3.2.NU se describen las resoluciones por las que se aprueban los deslindes de las dos vías pecuarias que atraviesan el municipio, extractadas del Boletín Oficial de la Junta de Andalucía que los publica, reflejando las coordenadas UTM de las mismas. Igualmente, en los planos de Ordenación Estructural [O.1 (E) y O.2] se dibujan según dichas coordenadas.

Artículo 4.4.2.NU. Mantenimiento y señalización.

En las zonas que no estén consolidadas como urbanas se exige que las vías pecuarias mantengan su ancho legal en toda su longitud.

Los tramos de estas vías pecuarias que se encuentren próximos a suelos urbanos o urbanizables deberán quedar claramente señalados mediante carteles informativos que señalen la existencia de dichas vías pecuarias y la prohibición de su utilización para el tránsito de cualquier vehículo motorizado, así como la realización de actividades permanentes ajenas al uso agropecuario.

Artículo 4.4.3.NU. Usos prohibidos.

En base a lo dispuesto en la vigente Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y Reglamento, el ámbito protegido es bien de dominio público de las Comunidades Autónomas y por tanto inalienable, imprescriptible e inembargable.

Por lo tanto, no se permitirá ningún tipo de instalación o edificación que no esté prevista en dicha Ley, ni en el Reglamento: cercados, alambradas, muros, etc.

Artículo 4.4.4.NU. Usos permitidos.

Se permitirán los usos que la referida Ley 3/1985, de Vías Pecuarias, y Reglamento prevean para el entretenimiento y mantenimiento de las mismas así como los necesarios para accesos y circulación de los terrenos limítrofes, sin perjuicio de su clasificación urbanística.

Las condiciones urbanísticas de las instalaciones y edificaciones que posibilite la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, quedarán justificadas por las características de la propia obra pública.

No obstante, los tramos afectados por vías pecuarias no podrán ser asfaltados, pudiendo mejorarse atendiendo a las siguientes condiciones:

- Preferencia del tránsito ganadero.
- En sustitución de asfalto la vía pecuaria puede mejorarse mediante el aporte de material de granulometría adecuada procedente de canteras autorizadas de la zona, u hormigón impreso simulando piedra vista.
- No se realizará ninguna construcción u obra que dificulte u obstaculice el tránsito ganadero y los usos compatibles y complementarios establecidos para la vía

pecuaria. En caso necesario, las obras de fábrica se realizarán de tipo rústico (piedra vista), utilizando materiales de la zona procedentes de canteras autorizadas.

- La rasante del camino se situará, en la medida de lo posible, a la misma cota que tenga el resto del terreno de la vía pecuaria.

Artículo 4.4.5.NU. Ocupación temporal.

En caso de que fuera necesario el uso u ocupación temporal de alguna vía pecuaria para otras actividades ajenas al uso agropecuario, se deberá solicitar la autorización a la Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 4.4.6.NU. Tramos urbanos.

A los tramos de Vía Pecuaria que discurren por zona urbana consolidada se les aplicará lo dispuesto en la modificación de la Disposición Adicional Primera del Decreto 155/98, de 21 de julio: «se procederá a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que discurren por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o urbanizables, que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley (Ley 3/1995, de Vías Pecuarias), quedando exceptuados del régimen previsto en la Sección 2.ª del Capítulo IV del Título I del Decreto 155/98, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía».

CAPÍTULO V

Normativa para el Suelo No Urbanizable de especial protección de «Cauces»

Artículo 4.5.1.NU. Ámbito de aplicación y normativo.

El ámbito de aplicación queda definido por el cauce propiamente dicho, sus riberas y las zonas inundables de los ríos, arroyos y cauces, a su paso por el término municipal de La Malahá. En el caso que nos ocupa, y tras la redacción del Estudio Hidrológico-Hidráulico de los cauces que afectan al posible crecimiento del municipio, se ha delimitado la línea de inundación para periodo de retorno de 500 años (T500), que será la que señale dichas zonas inundables y por consiguiente la delimitación del suelo no urbanizable que nos ocupa. Ahora bien, en el caso de que la zona de servidumbre (franja de 5 m a partir del dominio público hidráulico) sea exterior a la línea del T500, será dicha franja la que delimite el suelo no urbanizable de especial protección de cauces.

La señalización queda reflejada en el plano «O.1(E)» a escala 1/10.000 de este PGOU.

Se deberá respetar lo previsto en el R.D.L. 1/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

Artículo 4.5.2.NU. Regulación de usos.

Para la regulación de los usos del suelo nos remitimos al capítulo V del título III de esta Normativa Urbanística, referente a «aguas y sus cauces».

CAPÍTULO VI

Normativa para el Suelo No Urbanizable de especial protección como «Patrimonio Histórico Artístico»

Artículo 4.6.1.NU. Ámbito de aplicación y normativo.

El ámbito de aplicación queda definido según lo siguiente:

- Por el espacio delimitado para la protección, como arquitectura defensiva, de la «Torre de La Malahá», declarada Bien de Interés Cultural (BIC) por la disposición

adicional 2.^a de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico-Artístico Español.

Se encuentra localizado en los planos de ordenación «O.1», a escala 1/10.000, de este PGOU.

- Por los espacios delimitados, como yacimientos arqueológicos denominados «Termas de La Malahá» y «Salinas»; por la Consejería de Cultura; igualmente localizados en el plano de ordenación «O.1», a escala 1/10.000, de este PGOU.

Artículo 4.6.2.NU. Entorno del BIC.

En el caso del BIC, al no estar definido el entorno por la Consejería de Cultura, se le fija un entorno de 200 m, por localizarse en suelo no urbanizable, según lo previsto en la Disposición Adicional cuarta de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 4.6.3.NU. Regulación de los usos.

Respecto al BIC, en la ficha del catálogo se especifican, entre otras, las determinaciones de protección.

En cuanto a su entorno, se podrán permitir solamente usos equipamentales que colaboren al realce, significado y puesta en valor del BIC, siempre previo informe favorable y vinculante de la Consejería de Cultura, que podrá imponer las cautelas, seguimientos o prospecciones arqueológicas que crea oportunas.

Respecto a los yacimientos arqueológicos, será necesaria la redacción de un Plan Especial de Protección, que regulará los usos compatibles e incompatibles con los mismos, sin perjuicio de la parte de ellos que se integra en la UE-M3 o en el SUBS-M2, las cuales se desarrollarán partiendo de lo previsto en el art. 3.8.9.NU, y según lo establecido en los planeamientos de desarrollo (plan especial y plan parcial respectivamente) que se redacten para su ordenación pormenorizada. Todos ello deberán obtener el informe favorable de la Consejería de Cultura.

CAPÍTULO VII

Normativa para el Suelo No Urbanizable de especial protección como «Lugar de interés comunitario»

Artículo 4.7.1.NU. Ámbito de aplicación y normativo.

El ámbito de aplicación queda definido en los Planos de Ordenación «O.1» a escala 1/10.000 de este PGOU.

Se trata de un espacio considerado como lugar de Interés Comunitario (LIC) de la Red Natura 2.000, estando acogido al régimen de protección de la Normativa de la Unión Europea mediante la Directiva Hábitat. Este espacio se denomina LIC ES6140012 «La Malahá».

Según el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (que transpone la Directiva 92/43/CEE), estas áreas están consideradas como Zonas de Especial Conservación (ZECs).

En virtud del artículo núm. 121 de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, que modifica la Ley 4/1989, de 18 de julio, por el que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, las Zonas de Importancia Comunitaria (conformadas por las Zonas de Especial Protección para las Aves y las Zonas Especiales de Conservación que integran la red ecológica europea «Natura 2.000») se consideran Espacios Naturales Protegidos.

Estas Zonas Especiales de Conservación son los espacios delimitados para garantizar el mantenimiento o, en su caso, el restablecimiento, en un estado de conservación

favorable, de los tipos de hábitats naturales de interés comunitario y de los hábitats de las especies de interés comunitario y declarados como tales de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley y en la normativa estatal y comunitaria.

Artículo 4.7.2.NU. Regulación de usos.

Sólo se permitirán los usos y actuaciones vinculados al propio mantenimiento, recuperación y conservación del espacio natural protegido, siempre desde el respeto a lo dispuesto tanto en la legislación forestal como en la restante normativa ambiental de aplicación.

CAPÍTULO VIII

Normativa para el Suelo No Urbanizable de especial protección como monte público

Artículo 4.8.1.NU. Ámbito de aplicación y normativo.

El ámbito de aplicación queda delimitado en los Planos de Ordenación «O.1» a escala 1/10.000 de este PGOU, trasladado del incluido en la Red de Información Ambiental de Andalucía (Rediam). Dicha delimitación queda supeditada a la resolución, aprobada y firme, del deslinde del monte público, conforme dispone el art. 21 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Se trata del espacio delimitado como Monte Público «La Villa», con código GR-50.037-CC, propiedad del Ayuntamiento de La Malahá, consorciado con la Administración Forestal.

Artículo 4.8.2.NU. Regulación de usos.

Sólo se permitirán los usos y actuaciones vinculados al propio mantenimiento, recuperación y conservación del espacio natural protegido, siempre desde el respeto a lo dispuesto tanto en la legislación forestal como en la restante normativa ambiental de aplicación.

CAPÍTULO IX

Normativa para el Suelo No Urbanizable de especial protección como «Infraestructuras viarias»

Artículo 4.9.1.NU. Ámbito de aplicación y normativo.

El ámbito de aplicación queda definido por el espacio conformado por las infraestructuras viarias, sus márgenes y las bandas de 8 metros a ambos lados, y que en el caso que nos ocupa viene a suponer una banda de anchura de 15 metros medida desde la arista exterior de la calzada y a ambos lados, y donde se han incluido, además de lo anterior, los suelos expropiados para la ejecución de dichas carreteras según aportación del organismo que las explota.

En el municipio de La Malahá se localizan las siguientes:

a) Perteneciente a la red intercomarcal, como vías convencionales de la red autonómica andaluza (en explotación por la COPV de la J.A.):

- A-338: De Granada a Alhama de Granada.

- A-385: De Otura a Santa Fé por La Malahá.

b) Perteneciente a la red local (en explotación por el Ayuntamiento de La Malahá):

- Carretera La Malahá a Chimeneas.

Artículo 4.9.2.NU.- REGULACIÓN DE USOS.

En base a lo dispuesto en la vigente Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, en el ámbito protegido no se permitirá ningún tipo de instalación o edificación que no esté prevista en dicha Ley y que por tanto sean compatibles con la seguridad vial.

Las condiciones urbanísticas de las instalaciones y edificaciones que posibilite dicha Ley 8/2001, quedarán justificadas por las características de la propia obra pública que se pretenda realizar.

CAPÍTULO X

Normativa para el Suelo No Urbanizable de carácter «Natural o Rural»

Artículo 4.10.1.NU. Ámbito de aplicación y normativo.

El ámbito de aplicación queda definido en los Planos de Ordenación «O.1» a escala 1/10.000 de este PGOU.

Estos espacios contienen en la actualidad unas características agrícolas y ganaderas claramente definidas, y a las que la regulación de usos que se define en estos espacios tenga como principal objeto el mantenimiento de las mismas, prohibiendo en lo posible, los usos que procuren su transformación, pérdida o deterioro.

Artículo 4.10.2.NU. Usos prohibidos.

En estos espacios, con carácter general, se prohíbe:

- a) La realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de sus recursos y compatibles con el mantenimiento de las características y valores presentes en los mismos.
- b) La tala o eliminación de árboles autóctonos o forestales excepto en el caso de especies alóctonas en régimen de explotación.
- c) Las construcciones e instalaciones industriales en general, sin perjuicio de lo especificado en el artículo siguiente.
- d) La implantación de vertederos de cualquier tipo.

Artículo 4.10.3.NU. Usos compatibles.

Sin perder de vista que la filosofía de este tipo de suelo es la conservación de su uso actual, agrícola y ganadero, podrán realizarse, siguiendo lo previsto en la legislación urbanística y con carácter excepcional las siguientes construcciones:

a) Uso agropecuario.

Engloba todo tipo de actividades instalaciones y construcciones relacionadas con la agricultura y la ganadería: agricultura en secano o en regadío, cultivos especiales y/o experimentales; ganadería para la cria y guarda de animales en régimen de estabulación o en libertad.

b) Uso vinculado a las obras públicas.

Engloba todo tipo de actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, y especialmente el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras, de acuerdo con el articulado de la legislación urbanística.

c) Actuaciones de interés público.

Engloba todo tipo de actividades, instalaciones y construcciones que según su valoración efectiva supongan para el municipio de La Malahá una proyección e interés público-social que impliquen su aprobación como tales según lo establecido en la legislación urbanística. Entre ellos se encuentran:

- De carácter sanitario (cementerios, tanatorios, hospitales).
- De carácter recreativo (camping, refugios, instalaciones deportivas...).
- De carácter social (residencias tercera edad, piscinas públicas, balnearios...).
- De carácter industrial y siempre que sean incompatibles en suelo urbano o urbanizable (industrias fabriles, incompatibles con los asentamientos urbanos).

- De carácter agroindustrial (actividades agrícolas de manipulación y comercialización y actividades ganaderas regladas)
- De carácter terciario (merenderos, recintos feriales, gasolineras, discotecas...).
- De carácter turístico no residencial (hoteles, moteles y otros alojamientos turísticos siempre bajo el uso exclusivo y la unidad de explotación).
- De carácter infraestructural (parques eólicos, solares, térmicos...).

Y aquellos otros en los que se justifique por parte del Ayuntamiento de La Malahá el carácter de «actuación de interés público», según lo especificado en la legislación urbanística.

d) Uso residencial.

Engloba a los edificios destinados a vivienda unifamiliar y anexos (garajes, trasteros, almacenes,...). Deberán plantear un uso permanente y estar vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas con extensión y niveles de explotación suficientes que justifiquen la necesidad de implantación de la vivienda al servicio de la explotación. El promotor deberá ostentar la actividad agropecuaria principal, justificando la viabilidad económica de dicha actividad, y garantizando así mismo la «no formación de nuevos asentamientos», según se establece en el capítulo III de este título IV.

Artículo 4.10.4.NU. Condiciones específicas de la edificación vinculada a los usos permitidos.

Las condiciones de tipo urbanístico, estético, ambiental, etc., de los distintos edificios o instalaciones que se ubiquen en este tipo de suelo destinados a albergar los usos permitidos o autorizables, serán los establecidos en el art. 4.2.2.NU de este título IV.

TÍTULO V

REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

Ámbito territorial. Régimen urbanístico

Artículo 5.1.1.NU. Ámbito de aplicación.

Componen el Suelo Urbanizable aquellos terrenos que por sus características, no son objeto de una protección específica. Por tanto, en ellos se prevé la urbanización y edificación.

Así mismo, son suelos generalmente exteriores y colindantes con el Suelo Urbano delimitado, que complementan a los núcleos de población existentes y que permiten, por sus características, la edificación, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el presente título. Están recogidos como tales en la documentación gráfica que acompaña a esta Normativa Urbanística, planos O.1 a O.4.

Artículo 5.1.2.NU. Normas generales.

En el Suelo Urbanizable, mientras no se desarrollen los respectivos Planes Parciales, ningún propietario podrá actuar individualmente en su parcela; ni siquiera en los términos establecidos en la Normativa del Suelo No Urbanizable. Por tanto, no podrá realizarse ningún tipo de actuación urbanística, de edificación, uso del suelo o parcelación urbanística; salvo lo especificado en el articulado de la LOUA.

El destino del Suelo Urbanizable es su transformación en Suelo Urbano, lo que conlleva que sobre él se establezca básicamente un «uso global» que se desarrollará, por tanto, en programas de uso a nivel pormenorizado-detallado según lo previsto por el planeamiento de desarrollo.

Artículo 5.1.3.NU. Cesiones.

Serán las previstas en el art. 51.C de la LOUA.

Artículo 5.1.4.NU. Costes de urbanización del sector y ejecución de obras exteriores.

Los propietarios de los terrenos estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización del sector establecidos en los artículos correspondientes de la LOUA y del RGU en proporción a la superficie de sus propios terrenos, así como los de ejecución completa o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye cada actuación individualizada en la forma y cuantías previstas al aprobar cada Plan Parcial.

Este deber comprende:

- Obras de viales, saneamiento, suministro de agua, suministro de energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas, así como mobiliario urbano, arbolado y jardinería, sin perjuicio del derecho de los propietarios a resarcirse de los gastos de instalación de las redes con cargo a las empresas que prestarán tales servicios, salvo en la parte en que los usuarios deban contribuir, según la Reglamentación de las mismas.
- Obtención de la dotación de agua suficiente para el abastecimiento según los estándares exigidos, justificando su potabilidad; así como de la depuración y posterior vertido de las aguas residuales, siempre para los niveles que exija la población que ocupará el sector o área a urbanizar.
- Ejecución total o suplemento necesario de la infraestructura exterior a las actuaciones precisas para que éstas queden debidamente enlazadas con la estructura urbanística municipal.
- Indemnización procedente por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones existentes que exija la ejecución de la Urbanización.
- Coste de redacción del Plan Parcial y de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

Artículo 5.1.5.NU. Sectores en Suelo Urbanizable: Aprovechamiento medio y áreas de reparto.

Se han previsto tres sectores de suelo urbanizable, todos con categoría de «sectorizado».

En el suelo urbanizable sectorizado, la planificación de cada uno de los sectores se efectuará mediante un plan parcial. Su tramitación y ejecución se efectuará mediante la división de este en una o varias unidades de ejecución, división que se efectuara conjuntamente con la elaboración y aprobación del Plan Parcial que lo desarrolle. Será sobre cada unidad de ejecución sobre la que se producirá la aplicación del sistema de actuación previsto por el plan.

Aprovechamiento medio.

Según lo especificado en el art. 60 LOUA y en base a los criterios y determinaciones del presente PGOU, establecidos en el capítulo III (título III) de la Memoria General del plan, el aprovechamiento medio de cada área de reparto delimitada se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector que conforma la misma, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos a la misma.

Áreas de reparto.

En base a los usos previstos por el PGOU, así como a sus características y coeficientes de uso-tipología y de situación, establecidos en el art. 3.3.2.MG, se delimitan tres áreas de reparto, constituidas por los siguientes ámbitos, con el siguiente uso global (UG) y coeficiente de aprovechamiento medio (AM), y que respetan lo previsto en el art. 60.c) de la LOUA:

AR-4: Suelo urbanizable sectorizado SUBS-M3 «Suelo Industrial», con UG industrial y AM de 0,4029 ua/m².

AR-5: Suelo urbanizable sectorizado SUBS-M1, con UG terciario y AM de 0,4443 ua/m².

AR-6: Suelo urbanizable sectorizado SUBS-M2 «Los Baños», con UG turístico y AM de 0,4077 ua/m².

Artículo 5.1.6.NU. Delimitación de Unidades de Ejecución en sectores.

Definición.

La Unidad de Ejecución delimita el ámbito territorial de una actuación urbanística viable técnica y económicamente, coherente e integrada, y su resultado final define el marco en que los propietarios han de cumplir los deberes y ejercer las facultades que definen el contenido de su derecho de propiedad. Se adecuarán a lo previsto en los artículos 105 y 106 de la LOUA.

Requisitos:

- Que por sus dimensiones y caracteres puedan asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan General. Sus dimensiones serán tales que una vez deducida la superficie del suelo calificada para dotaciones y objeto de cesión por parte de los propietarios, reste aún suelo edificable con destino privado suficiente para que en el mismo se haga efectivo el derecho a la justa distribución de los beneficios y cargas.
- Deben posibilitar la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización. La superficie neta de suelo que por su calificación urbanística tenga aprovechamiento lucrativo, ha de ser suficiente para permitir adjudicar a los propietarios las parcelas definitivas precisas para la materialización de los aprovechamientos que le correspondan. En Suelo Urbanizable deberá existir homogeneidad entre las unidades de ejecución delimitadas dentro de un mismo sector o subsector; no pudiendo existir diferencias mayores del 10% en cuanto al aprovechamiento susceptible de apropiación.
- Tendrán entidad suficiente para garantizar la autonomía de la actuación. El régimen urbanístico del derecho de propiedad comporta no solo el deber de ceder obligatoria y gratuitamente el suelo que por su calificación concrete dicho deber, sino también el de costear la urbanización.

La delimitación dará lugar a una actuación que tendrá autonomía económica, capacidad de absorber los costes de urbanización, además de autonomía técnica, es decir, coherencia urbanística de la actuación desde el punto de vista de homogeneidad de los aprovechamientos a que da lugar y desde la perspectiva de su suficiencia en dotaciones y servicios.

Procedimiento de delimitación.

El proyecto de delimitación contendrá una memoria justificativa del cumplimiento de los requisitos antes señalados. El proyecto contendrá la documentación planimétrica de la definición sobre el terreno de los límites físicos de una unidad de ejecución del Plan General. Contendrá, así mismo, la relación completa de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.

El proyecto de delimitación de Unidades de Ejecución se presentará, para su aprobación por el Ayuntamiento, conjuntamente con el correspondiente Plan Parcial dentro del que se incluye.

Este documento de Plan Parcial se redactará siguiendo lo prescrito en el articulado de la LOUA y de los Reglamentos que la desarrollen.

Artículo 5.1.7.NU. Cuadro de compatibilidad de usos en el Suelo Urbanizable.

Siguiendo la clasificación de los usos globales y pormenorizados, sus categorías y características definidas en el título VIII (Condiciones generales de los usos. Regulación), se establece el siguiente cuadro de compatibilidades de usos globales para los sectores delimitados como suelo urbanizable sectorizado.

00119025

CLASE	USO GLOBAL	USO RESIDENCIAL	USO TERCIARIO	USO TURÍSTICO	USO INDUSTRIAL	USO EQUIPAMIENTOS (PÚBLICOS)
SUELO URBANIZABLE	TERCIARIO	INCOMP.	COMP.	INCOMP.	INCOMP.	COMP. S/LOUA
	TURÍSTICO	INCOMP.	INCOMP.	COMP.	INCOMP.	COMP. S/LOUA
	INDUSTRIAL	INCOMP.	INCOMP.	INCOMP.	COMP. (Cat. 1. ^a /2. ^a /3. ^a)	COMP. S/LOUA

El uso global será comprensivo del 100% del total edificable de la superficie delimitada, excepto en relación a los usos equipamentales de carácter público previstos por la LOUA, pudiendo prever usos complementarios del uso dominante hasta en el 20% del techo edificable del sector.

Artículo 5.1.8.NU. Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Se han delimitado tres sectores de suelo urbanizable sectorizado, uno de uso global terciario, otro de uso global turístico, y un tercero de uso global industrial.

Están claramente sectorizados desde el propio Plan General para su pronto desarrollo, situados en zonas con clara vocación y/o garantías que posibiliten los usos propuestos. En alguno de ellos el PGOU determina trazados y enlaces viarios, que serán vinculantes para el planeamiento de desarrollo.

Se les asigna desde este Plan General un uso global, a pormenorizar y reglamentar posteriormente en los distintos documentos de Plan Parcial que se redacten, partiendo de una edificabilidad global que el PGOU ha asignado en función de su ubicación en el territorio así como de su relación con el resto del suelo. Dichas especificaciones se establecen en el título VII de la presente Normativa Urbanística.

En cuanto a los parámetros referentes a edificabilidad, altura, parcela mínima, ocupación, separación a linderos, vuelos, etc., será el Plan Parcial el que los establezca, partiendo de las determinaciones globales indicadas en las fichas resumen de cada sector de suelo urbanizable.

En cuanto a las cesiones y reservas, serán como mínimo las exigibles marcadas por la LOUA y Reglamentos supletorios aplicables, sin perjuicio de las señaladas en este Plan General.

Por otra parte, y aunque de los estudios informativos realizados para la redacción de este Plan General no se han detectado problemas de importancia, se deberá justificar de forma mas pormenorizada, la aptitud geológica y geotécnica, así como la hidrológica, de los terrenos para soportar las edificaciones que se pretenden proyectar en los mismos, previamente a la aprobación definitiva de los respectivos planes parciales.

En el caso del sector SUBS-M1, al delimitarse colindante con el cauce del Arroyo del Tarajal, para el desarrollo del sector se deberá contar con informe preceptivo y vinculante del organismo competente en materia de aguas.

Así mismo, y toda vez que dicho sector contiene igualmente terrenos de zona de policía de cauces, se deberá solicitar la correspondiente autorización al organismo competente en materia de aguas, o bien, aportar la documentación exigida en el art. 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, para el planeamiento que desarrolle el sector, para así emitir una autorización conjunta para el desarrollo de las actuaciones que se planteen en el mismo.

En el caso de sector SUBS-M3, con el fin de minimizar el impacto paisajístico que conllevará la urbanización de este gran sector, se recomienda que el planeamiento de ordenación pormenorizada procure medidas que controlen el uso de materiales a emplear, colores y volúmenes, así como la disposición de carteles, fomentando el uso de

vegetación autóctona; de forma que exista cierta uniformidad en todo el sector, buscando las soluciones que menos alteran el entorno circundante.

Infraestructuras del ciclo integral del agua.

Cada uno de los sectores tendrán que justificar y prever las infraestructuras que les correspondan pertenecientes al ciclo integral del agua (ubicación exacta, trazado, superficie a ocupar, características, disponibilidad de los terrenos, evaluación económica,... y cuantos otros aspectos sean necesarios para garantizar su efectiva implantación), como condición previa a la aprobación definitiva de los planeamientos de ordenación de cada uno de los sectores, los cuales deberán obtener informe favorable en materia de aguas. Posteriormente, en el Proyecto de Urbanización se contemplarán los cálculos, detalles y presupuestos para su ejecución, debiendo obtener la autorización correspondiente del Organismo de cuenca competente. (fichas resumen del desarrollo del planeamiento, título VII.)

Para los sectores SUBS-M1 y SUBS-M2, por parte del PGOU se han descrito y valorado las infraestructuras necesarias y correspondientes que tendrán que sufragar (art. 1.4.7.MG y art. 3.4.3.MG), quedando reflejadas en el plano O.5; sin perjuicio de que su ejecución pudiera realizarse de forma independiente para cada uno de los sectores, en función del progresivo desarrollo urbanístico del municipio.

En el caso del sector industrial SUBS-M3, el planeamiento de desarrollo tendrá que justificar el suministro hídrico necesario, debiendo obtener informe de la administración competente en materia de aguas. Igualmente deberá contemplar la depuración de las aguas residuales.

Artículo 5.1.9.NU. Sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Se han delimitado cinco sectores de esta categoría de suelo, todos en continuidad con los suelos urbanos y urbanizables sectorizados previstos por el PGOU. El uso incompatible para los cuatro sectores delimitados junto al núcleo urbano es el industrial, debiendo el Plan de Sectorización que se redacte para cada área o parte de ella, tener en cuenta la normativa sectorial aplicable en el momento en que se tramite, siendo el plazo mínimo para ello de 8 años desde la aprobación definitiva del presente PGOU, salvo que se produzcan alteraciones que aconsejen la modificación de dicha hipótesis, a realizar a través de la preceptiva innovación del Plan. En cuanto al sector contiguo al SUBS-M3, se prevén como usos incompatibles el residencial, el terciario y el turístico.

No obstante lo anterior, el Plan de Sectorización deberá justificar los siguientes aspectos, sin perjuicio del respeto a lo previsto en el art. 12 LOUA:

- La aptitud geológica y geotécnica de los terrenos para soportar las obras de urbanización y edificación que se pretendan proyectar.
- Las condiciones hidrológicas e hidráulicas de los suelos delimitados, previendo, en los terrenos inundables, los usos compatibles con la evacuación de las avenidas.
- El respeto a cualquier afección de tipo ambiental, urbanística, arqueológica, u otras que pudieran incidir en la sectorización u ordenación del sector en cuestión.
- Respeto, en lo posible, del arbolado existente, procurando su integración en los procesos urbanizadores o su traslado a los nuevos espacios verdes que se creen, en caso contrario.
- Incorporación del condicionado que imponga la Consejería de Medio Ambiente en base a la preceptiva tramitación ambiental a que deberá someterse.

Artículo 5.1.10.NU. Desarrollo del Planeamiento en Suelo Urbanizable. Plazos. Fichas resumen.

En el título VII se especifican las condiciones y características de cada sector o área delimitada, adjuntando una ficha resumen de sus principales determinaciones urbanísticas, plazos, etc.

De ésta forma, se han previsto fichas para el suelo urbanizable, sectorizado (SUBS) y no sectorizado (SUBNS).

CAPÍTULO II**Gestión del Suelo Urbanizable****Artículo 5.2.1.NU. Sistema de actuación.**

El sistema de actuación preferente para la ejecución de las posibles unidades de ejecución de este suelo será el de compensación; debiendo fundamentarse y ser aceptado por el Ayuntamiento el cambio a otro sistema.

Artículo 5.2.2.NU. Cesiones.

Las cesiones que hayan de hacerse en favor del Ayuntamiento, se harán efectivas a la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación.

Puesto que el sistema de actuación elegido es el de Compensación, estas cesiones se harán efectivas según lo estipulen los mecanismos propios del Proyecto de Reparcelación.

Artículo 5.2.3.NU. Aprobación definitiva.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, los terrenos planificados por el mismo tendrán la consideración de Suelo urbanizable ordenado, siendo, por tanto, de aplicación los artículos correspondientes a la Normativa General para el Suelo Urbano de este Plan General, sin perjuicio de las establecidas por el plan parcial. En cuanto a las ordenanzas particulares, estas vendrán especificadas en el correspondiente Plan Parcial.

Artículo 5.2.4.NU. Obras de urbanización.

En la redacción del Plan Parcial serán tenidas en cuenta las normas de diseño de las infraestructuras urbanísticas básicas, definidas en este Plan General (título VI y Ordenanzas Municipales de Urbanización), incluyendo las obras de captación de agua potable que se puedan derivar de estudios técnicos competentes y las de depuración de aguas residuales, para el área o superficie que se urbanice en cada momento en caso de no efectuarse de una sola vez.

Artículo 5.2.5.NU. Entidades urbanísticas de conservación.

La conservación de las obras de urbanización, así como el mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos correspondientes, deberá realizarse a través de Entidades Urbanísticas de Conservación, que deberán constituir los propietarios a la recepción de las obras de urbanización.

TÍTULO VI**REGULACIÓN DEL SUELO URBANO****CAPÍTULO I****Ámbito de aplicación. Generalidades****Artículo 6.1.1.NU. Ámbito.**

La normativa contenida en el presente título será de aplicación en los terrenos comprendidos dentro del perímetro que aparece grafiado en los planos de ordenación «O.2» a escala 1:2.000 del núcleo urbano asentado en el término municipal de La Malahá.

Artículo 6.1.2.NU. Suelo Urbano.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece, en su art. 45.1, las características de los terrenos para constituir el suelo urbano:

- a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Artículo 6.1.3.NU. Suelo Urbano Consolidado.

Según lo define el art. 45.2.A de la LOUA, es aquel que además de contar con los requisitos exigidos para ser suelo urbano, está urbanizado o tiene la condición de solar y por tanto no debe quedar comprendido en la casuística prevista en el artículo siguiente.

Artículo 6.1.4.NU. Suelo Urbano No Consolidado.

Es aquel suelo urbano, según lo previsto en el art. 45.2.B) de la LOUA, que precisa de una actuación de transformación urbanística debido a alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.
- b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.
- c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por cauda de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el incremento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente.

Artículo 6.1.5.NU. Solar.

Es el suelo que se sitúa dentro del perímetro del suelo urbano consolidado delimitado por éste Plan General y que tiene señaladas alineaciones y rasantes, pavimentada la calzada y encintadas las aceras de la vía o calle a que da frente; cumpliendo lo previsto en el art. 148.4 LOUA.

Artículo 6.1.6.NU. Unidades de Ejecución.

Las Unidades de Ejecución (UE) son superficies de suelo delimitadas por el Plan General para conseguir un objetivo concreto, y en las que su desarrollo obligatoriamente se llevará a cabo a través de ordenaciones conjuntas ya previstas en la propia Figura

General. En tanto no se redacte, tramite y ejecute el planeamiento diferido no serán susceptibles del otorgamiento de ningún tipo de licencia.

Según el objetivo y fin a conseguir así como en base a sus características intrínsecas y de contorno se han delimitado varias Unidades de Ejecución.

Artículo 6.1.7.NU. Características de las Unidades de Ejecución. Tipos previstos en el PGOU.

La delimitación de las Unidades de Ejecución, según el art. 105 de la LOUA, deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, permitiendo en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística. Podrán ser continuas o discontinuas siempre que se garantice lo anterior.

En el PGOU de La Malahá, y al amparo de lo establecido en el meritado art. 105 LOUA, se establece un único tipo de Unidad de Ejecución:

- U.E. genérica: Unidad de Ejecución delimitada para la ordenación de vacíos urbanos y/o nuevos desarrollos urbanos y establecimiento de la actividad de ejecución.

Por su presumible rentabilidad, ubicación y condiciones de contorno, en ellas se aplicarán la totalidad de las reservas dotacionales establecidas en el art. 17.1 LOUA en función del uso característico asignado por el PGOU, así como la reserva de al menos el 30% de la edificabilidad residencial, en su caso, para destinarla a viviendas con algún régimen de protección.

El desarrollo de cada Unidad de Ejecución queda establecido por el Plan General al fijar la figura de planeamiento, el plazo de ejecución, la iniciativa y el sistema de actuación para cada una de ellas.

CAPÍTULO II

Régimen general del Suelo Urbano

Sección I: Determinaciones generales

Artículo 6.2.1.NU. Ejecución de las determinaciones.

La ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan General para el Suelo Urbano se desarrollarán mediante las modalidades de gestión previstas en la LOUA y sus Reglamentos.

Dichos procedimientos tienen la finalidad de conseguir:

- El grado de urbanización necesario para que la parcela tenga la consideración de solar.
- Hacer efectivas las obligaciones impuestas por la LOUA a los propietarios del Suelo Urbano.
- Garantizar los derechos de estos propietarios mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Artículo 6.2.2.NU. Grado de urbanización y edificación.

La mera clasificación del suelo como urbano no faculta de forma automática la edificación del mismo.

Dicha facultad de edificar no podrá realizarse hasta que los terrenos no alcancen el grado de urbanización que se fija en este Plan General. Este grado de urbanización se consigue cuando los terrenos adquieren la condición de solar o cuando se asegura la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, tal y como señala el Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 6.2.3.NU. Régimen del Suelo Urbano.

El régimen urbanístico del suelo urbano es el determinado por los artículos 55 y 56 de la LOUA, en referencia al suelo urbano no consolidado y al suelo urbano consolidado respectivamente:

Artículo 6.2.4.NU. Cesiones obligatorias.

Deberán cederse gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y aparcamientos, así como las reservas de dotaciones de carácter local, tales como parques y jardines, centros docentes, equipamiento deportivo, cultural o social, y las precisas para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos; todo ello al servicio de la Unidad de Ejecución correspondiente, tal y como prescribe la LOUA en sus artículos 17 y 9, estableciéndose con características y proporciones adecuadas a la edificabilidad, densidad y usos previstos.

Así mismo, se cederá gratuitamente el terreno, ya urbanizado, donde ubicar el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento, o su compensación económica sustitutiva.

Artículo 6.2.5.NU. Reglas para la precisión de los límites de las Unidades de Ejecución, áreas de reforma interior y sectores.

La precisión de los límites de las unidades de ejecución, áreas de reforma interior o sectores delimitados por el Plan General respetará lo siguiente:

- No alterará sustancialmente la forma de dichos ámbitos, permitiéndose únicamente por errores de medición, debiendo estar claramente justificados y reflejándose en la figura de planeamiento de desarrollo.

Las distintas figuras de planeamiento que a su vez se planteen como desarrollo de la que nos ocupa (Estudios de Detalle, Planes Parciales, Planes Especiales, etc.) constatarán y ajustarán los límites de las zonas en los términos antes expresados.

Artículo 6.2.6.NU. Reparcelación.

Se seguirá lo previsto en los artículos 100 a 104 de la LOUA así como en los procedentes del Reglamento de Gestión Urbanística.

La reparcelación consiste en la agrupación del conjunto de las fincas comprendidas en un área de actuación para su nueva división ajustada al Plan General, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las definitivas en proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda conforme a lo establecido en el Plan (referente a cesiones, patrimonio municipal de suelo, etc.).

Las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios sustituirán a las primitivas, en las respectivas titularidades a todos los efectos.

La reparcelación comprende también la determinación de las compensaciones necesarias para que dentro del área reparcelable se cumpla el principio de la «justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística».

Por lo tanto, la reparcelación tiene por objeto:

- La distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, del aprovechamiento establecido por el Plan que corresponde a los propietarios de las mismas.
- La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
- La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.

- La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por las fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con la delimitación del área de actuación.

La competencia para tramitar y resolver los expedientes de reparcelación corresponde al Ayuntamiento, que los aprobará inicialmente, expondrá al público durante veinte días y aprobará definitivamente en su caso y con las modificaciones pertinentes.

Se tendrán como parte en los expedientes de reparcelación:

- Los propietarios de terrenos afectados.
- Los titulares de derechos reales sobre los mismos.
- Los arrendatarios rústicos y urbanos.
- Cualquier otros interesado que comparezca y justifique su derecho o interés legítimo.

En tanto se desarrolle reglamentariamente la LOUA en lo referente al contenido sustantivo y documental de la reparcelación, éste se concretará en un proyecto, que deberá constar de:

- Memoria, con los contenidos del articulado del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada uno corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
- Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse.
- Cuenta de liquidación provisional.
- Planos (de información y propuesta).

Artículo 6.2.7.NU. Gestión del Suelo Urbano.

Para proceder a la edificación en esta categoría de suelo, será condición indispensable que sea solar, con arreglo a lo definido en el capítulo I del presente título.

Cuando la parcela careciese de alguna de las obras de urbanización precisas, únicamente podrá autorizarse la edificación en forma y condiciones establecidas por los artículos correspondientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Salvo en el caso de obras de urbanización de escasa entidad que se entenderán como «complementarias a las de edificación», será preceptiva la redacción del correspondiente proyecto técnico y su aprobación por el procedimiento legalmente establecido.

Sección II: Desarrollo y ejecución del Plan en Suelo Urbano

Artículo 6.2.8.NU. Suelo Urbano Consolidado. Ordenación pormenorizada.

Podrán realizarse directamente (sin otro requisito que la presentación del pertinente proyecto técnico y la obtención de licencia urbanística) obras de nueva planta y de ampliación o reforma de edificaciones en la totalidad del suelo urbano consolidado, siempre que se respeten las condiciones de ordenación, usos del suelo, aprovechamiento y parcelación establecidas para cada subclase del suelo urbano y no estén expresamente prohibidas por alguna otra determinación del Plan General.

El aprovechamiento susceptible de apropiación en este tipo de actuaciones será del 100% del permitido por el planeamiento.

Artículo 6.2.9.NU. Suelo Urbano No Consolidado.

El desarrollo del suelo urbano no consolidado se efectuará siguiendo lo establecido en la ordenación pormenorizada preceptiva determinada por el PGOU para el caso de

que dichos terrenos no estén incluidos en unidades de ejecución, según lo previsto en el art. 55.2 de la LOUA.

El aprovechamiento susceptible de apropiación en este tipo de actuaciones será del 90% del permitido por el planeamiento.

En el caso de que los terrenos se incluyan en unidades de ejecución, se seguirá lo previsto en el artículo 6.2.12.NU y siguientes.

Artículo 6.2.10.NU. Ordenación del Suelo Urbano Consolidado y del Suelo Urbano No Consolidado no incluido en Unidades de Ejecución.

Tanto en el «suelo urbano consolidado» como en el «Suelo Urbano No Consolidado no incluido en unidades de ejecución», el PGOU establece, para cada calificación urbanística mediante las Ordenanzas Municipales de Edificación, su ordenación detallada por medio de la asignación de usos y edificabilidades pormenorizadas, así como de las alturas, grados de ocupación y alineaciones. De esta forma queda definido el modelo previsto para la utilización de los terrenos y construcciones que lo integran, con lo que igualmente queda definido su aprovechamiento objetivo.

Artículo 6.2.11.NU. Desarrollo mediante Unidades de Ejecución.

La consecución de las condiciones, que facultan de forma general, al propietario del terreno de suelo urbano no consolidado para la edificación en el mismo, se realizará por la vía de la delimitación de Unidades de Ejecución, según lo previsto en los arts. 105 y 106 de la LOUA.

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará teniendo en cuenta los requisitos que establece la LOUA; y que son:

- Que por sus dimensiones y características de la ordenación, sean susceptibles de asumir las cesiones del suelo derivadas de las exigencias del Plan General.
- Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas que conllevan la actuación.
- Que tengan entidad suficiente para garantizar técnica y económicamente la autonomía y viabilidad de la actuación.

En las Unidades de Ejecución, serán de cesión obligatoria y gratuita los espacios destinados a viales y dotaciones públicas al servicio de los usos y/o habitantes de la misma, siendo el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos en este tipo de actuaciones el 90% del aprovechamiento medio permitido por el planeamiento.

Artículo 6.2.12.NU. Delimitación de oficio de Unidades de Ejecución.

Cuando no se hayan delimitado en este Plan General, o cuando se pretendan modificar o subdividir las ya delimitadas si procede, se acordará la delimitación o modificación de oficio por el Ayuntamiento, o a petición de los particulares interesados según lo estipulado en el artículo 106 de la LOUA. El ámbito de éstas actuaciones será el mínimo, a criterio municipal, para que se cumplan los artículos 6.1.6.NU y 6.2.11.NU de este Plan General, en la forma determinada por el Reglamento de Gestión Urbanística.

La delimitación de tales áreas podrá ser discontinua cuando el grado de gestión o de urbanización de los terrenos así lo aconseje, siguiendo lo previsto en el art. 105 de la LOUA.

Artículo 6.2.13.NU. Gestión de las Unidades de Ejecución.

La ejecución-gestión de las Unidades de Ejecución delimitadas en este Plan General, o las que en el futuro se delimitarán al objeto de lo establecido en el artículo anterior, se realizará preferentemente mediante los sistemas de Compensación y Cooperación, y excepcionalmente por el sistema de Expropiación.

La elección entre estos sistemas se hará en razón a las necesidades, medios económicos, financieros, colaboración de la iniciativa privada y situación o grado de urbanización de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

La situación, ordenación y características, así como el sistema de actuación de las Unidades de Ejecución delimitadas en este Plan General se incluyen en las condiciones particulares establecidas para cada una.

Si por necesidades de gestión se estimara conveniente, podrá subdividirse la Unidad de Ejecución en otras más pequeñas, siempre que se asegure el equilibrio de cesiones y aprovechamientos o se compensen los posibles desajustes entre las subunidades en que quedará dividida la Unidad de Ejecución delimitada por este Plan General. Así mismo, se deberá conservar el objetivo para el cual fue delimitado en el mismo.

La ejecución parcial de las obras provenientes del desarrollo de una Unidad de Ejecución se podrá realizar siempre que se formule previamente el Proyecto de Reparcelación según lo establecido en el articulado de la LOUA y Reglamento de Gestión, de aplicación supletoria.

El Ayuntamiento podrá adelantar la ejecución de las dotaciones previstas aún cuando no se realice simultáneamente el resto del conjunto y siempre que se garantice el acceso y justifique su integración al futuro desarrollo.

En dicho supuesto el Ayuntamiento acordará con los particulares la forma adecuada de resarcirse de las inversiones.

Artículo 6.2.14.NU. Transferencia de terrenos de cesión obligatoria.

En las Unidades de Ejecución de promoción privada sobre terrenos que pertenezcan a particulares; la cesión del suelo destinado a viales, parques, jardines públicos y otros sistemas o equipamientos deberán transferirse obligatoria y gratuitamente a la Administración y ello se producirá por ministerio de la ley por la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación correspondiente. Así mismo, estos actos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

Por otra parte, la ocupación de este suelo quedará diferida a la efectiva ejecución del proyecto de urbanización correspondiente, o de cada una de sus etapas.

Artículo 6.2.15.NU. Obtención de suelos destinados a dotaciones públicas no incluidos en Unidades de Ejecución.

Los terrenos destinados a dotaciones públicas (viario, zonas verdes, equipamientos...), en los que no venga especificada su obtención en el presente documento, se entienden que son de propiedad municipal o de cualquier otra administración pública.

De ahí que los terrenos destinados a este menester, pertenecientes a la propiedad privada y cuya obtención no viniere especificada en el Plan General, serán objeto de expropiación ó compensación sustitutoria. (acumulación de volumen, etc.)

Artículo 6.2.16.NU. Zonas degradadas.

Tal y como prevé el art. 75.2.d) de la LOUA, los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se podrán destinar a la ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o al fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas.

A estos efectos, debido a los déficits de los servicios urbanísticos existentes (red de abastecimiento de agua y de saneamiento fundamentalmente), y de mobiliario urbano, se delimita una zona degradada, coincidente generalmente con la parte más antigua del casco urbano.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier otra entidad o persona física o jurídica, concretará el tipo y la ubicación exacta de la actuación a realizar según las

necesidades y oportunidades municipales, aportando toda la documentación necesaria para la completa definición de la misma. Dicha documentación, así como el procedimiento para su tramitación y desarrollo, dependerá del tipo de actuación y se regirá por lo establecido en el presente PGOU y por la legislación vigente que le pueda afectar en cada momento.

Artículo 6.2.17.NU. Estudios de Detalle (E.D.).

Se formularán, redactarán, tramitarán y ejecutarán Estudios de Detalle en Suelo Urbano cuando sea necesario a criterio municipal, según lo dispuesto en el artículo 15 de la LOUA, con alguno de los objetivos siguientes:

Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Plan Parcial o Plan Especial derivados del anterior, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario, así como la localización de suelo dotacional público.

Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

El Estudio de Detalle no podrá:

Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a la funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Por último, el Ayuntamiento podrá solicitar cuando lo considere oportuno, la redacción de Estudios de Detalle para casos de edificios singulares o para adecuación de las ordenanzas previstas en este Plan General, cuando por su complejidad y características especiales, lo requieran.

Artículo 6.2.18.NU. Planes Especiales (P.E.).

En suelo urbano tendrán por objeto establecer, desarrollar, definir, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos. Así mismo, podrá conservar, proteger, mejorar las determinaciones del suelo urbano y con carácter especial el patrimonio urbanístico, arqueológico, histórico o cultural. De la misma forma, llevarán a cabo la ordenación pormenorizada de las áreas de suelo urbano no consolidado delimitadas como unidades de ejecución, pudiendo modificar para su mejora, la ordenación pormenorizada potestativa establecida por el PGOU en su caso.

Igualmente, cuando se considere necesario establecer las superficies de suelo destinadas a viario, plazas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y demás servicios de interés público y social; se podrán desarrollar Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) en suelo urbano no consolidado, sin modificar la Figura de Planeamiento, por responder las mismas a los objetivos de «descongestión y dotación de equipamientos comunitarios» que inspiran esta Figura, sin que den lugar a aumento de la edificabilidad de la zona delimitada a tal efecto.

Artículo 6.2.19.NU. Planes Parciales (P.P.).

Para llevar a cabo la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbano no consolidado delimitados como unidades de ejecución se redactarán planes parciales, según lo previsto en la LOUA.

Igualmente, podrán modificar para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el PGOU, siempre respetando la ordenación estructural del mismo.

Artículo 6.2.20.NU. Proyectos de urbanización (P.U.).

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obra, cuya finalidad es llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

En todo caso, los Proyectos de Urbanización, constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones previstas en éste Plan General en cuanto a obras de urbanización, tales como viario, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, jardinería y otras análogas.

CAPÍTULO III

Desarrollo de planeamiento en Suelo Urbano No Consolidado. Ámbitos en transición.
Unidades de Ejecución

Artículo 6.3.1.NU. Áreas de actuación diferida.

Se han definido o podrán definirse a través del planeamiento que nos ocupa una serie de Unidades de Ejecución (UE). Tienen el carácter de áreas de ordenación integrada en el sentido de que habrán de ordenarse y gestionarse de forma global o integrada y en toda su extensión, según las determinaciones que se indiquen para ellas. Una vez redactada y concluida su tramitación según la figura de planeamiento o proyecto conveniente, los proyectos de urbanización y edificación podrán redactarse y/o ejecutarse en diferentes fases si así se requiere, siempre que dichas fases queden establecidas y justificadas previamente en los correspondientes proyectos o figuras de planeamiento.

Artículo 6.3.2.NU. Aprovechamiento medio y áreas de reparto.

Según lo especificado en el art. 60 LOUA, en base a los criterios y determinaciones del presente PGOU, establecidos en el art. 3.3.2.MG, el aprovechamiento medio de cada área de reparto delimitada se realizará dividiendo el aprovechamiento objetivo total incluido el dotacional privado, correspondiente a la misma, expresado en m² construibles del uso característico y de la tipología, entre su superficial total.

A estos efectos, el Plan General establece los siguientes «Coeficientes de uso», con objeto de homogenizar los distintos usos y tipologías para el cálculo del aprovechamiento medio:

- Unifamiliar libre: 1,00.
- Unifamiliar protegida: 0,85.
- Terciario: 1,17.
- Turístico: 1,60.
- Industrial: 0,74.

Áreas de reparto.

En base a los usos previstos por el PGOU, así como a sus características y coeficientes de uso-tipología y de situación, establecidos en el art. 3.3.2.MG, se delimitan tres áreas de reparto, constituidas por los siguientes ámbitos, con el siguiente uso global (UG) y coeficiente de aprovechamiento medio (AM):

AR-1: Suelo Urbano No Consolidado UE-M1, UE-M2 y UE-M4, con UG residencial y AM de 0,3881 ua/m².

AR-2: Suelo Urbano No Consolidado UE-M5, con UG residencial y AM de 0,5699 ua/m².

AR-3: Suelo Urbano No Consolidado UE-M3, con UG turístico y AM de 0,4156 ua/m².

Artículo 6.3.3.NU. Obligaciones para los propietarios de Suelo Urbano incluido en Unidades de Ejecución.

En las zonas señaladas como Unidades de Ejecución en los planos de ordenación de éste Plan General, la concesión de licencias de urbanización y/o edificación estará sujeta

al cumplimiento por los propietarios de las condiciones específicas que se recogen en las fichas que se adjuntan en el título VII de la Normativa Urbanística, con título «Desarrollo del planeamiento. Fichas resumen»; además de a la cesión, debidamente urbanizado, del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se incluya dicha unidad de ejecución, en concepto de participación del municipio en las plusvalías generales derivadas de la actividad urbanística.

Artículo 6.3.4.NU. Desarrollo del Planeamiento en Suelo Urbano No Consolidado. Plazos. Fichas resumen.

En el título VII de la Normativa Urbanística se especifican las condiciones y características de cada área delimitada, adjuntando una ficha resumen de sus principales determinaciones urbanísticas, plazos, etc.

De esta forma, se han previsto fichas para los ámbitos delimitados como Unidades de Ejecución (UE).

Artículo 6.3.5.NU. Ámbitos en transición, sin ultimar actividad de ejecución.

Se trata de ámbitos provenientes del desarrollo de actuaciones delimitadas por o a través de las NN.SS. anteriormente vigentes, cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra aprobado así como el de distribución de cargas y beneficios; y sin embargo no se ha ultimado la actividad de ejecución.

Se clasifican, por tanto, como suelo urbano no consolidado ordenado.

Plazos: Los propietarios deberán ultimar la ejecución de las obras de urbanización en un plazo no superior a dos años desde la aprobación definitiva del PGOU, si no existieran causas ajenas a los mismos que pudieran impedir el completar los trámites del sistema de gestión. En caso de incumplimiento de estos deberes imputables a los propietarios, se estará a lo dispuesto en el Anexo 1 a la Normativa Urbanística en lo referente a los Plazos.

Artículo 6.3.6.NU. Obligaciones para los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado no incluido en Unidades de Ejecución.

En el caso de pequeños ámbitos o parcelas deficitarias de cualificación y completitud de la urbanización, pese a estar integrados en la trama urbana, y que no se encuentren incluidos en Unidades de Ejecución, los propietarios de suelo deberán proceder a completar los deberes pendientes en relación a la urbanización de los terrenos y a ceder el suelo donde materializar el 10% del aprovechamiento susceptible de consolidarse en la parcela, totalmente urbanizado, o su valor equivalente monetarizado, en concepto de participación del municipio en las plusvalías generadas por la actividad urbanística.

El compromiso de urbanizar alcanzará, en todo caso, no solo a las obras que afecten al frente de fachada/s de la parcela donde se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de la totalidad de los servicios urbanísticos preceptivos, y hasta el punto de enlace con las redes generales existentes

CAPÍTULO IV

Medidas ambientales

Artículo 6.4.1.NU. Objetivos y criterios.

De forma general, el concepto de desarrollo sostenible referido a los núcleos urbanos, implicaría como objetivos básicos y criterios ambientales los siguientes:

- Limitar las transformaciones de ecosistemas naturales y su invasión.
- Integrar la ciudad en el medio natural, adaptándola y sacando provecho de las características del mismo.

- Mejorar la calidad funcional y ambiental del medio urbano.
- Reducir el consumo de recursos, agua y energía principalmente, y la emisión por habitante.
- Buscar sistemas especiales equilibrados desde la perspectiva de la accesibilidad y evitando la congestión.
- Evitar los flujos ilimitados de desechos de origen artificial, buscando circuitos cerrados de reciclaje.
- Potenciar la participación y responsabilidad de los ciudadanos.

Artículo 6.4.2.NU. Generales de la actividad urbanística.

Con el objetivo de incidir en la prevención ambiental de las actuaciones previstas por este Plan General y tal y como se prescribe en el Estudio de Evaluación Impacto Ambiental del mismo, se incorporan a las mismas los siguientes aspectos:

* Como medidas correctoras y protectoras para la planificación de los núcleos urbanos tenidas en cuenta para la redacción del presente documento general y que se deberán extrapolar a los documentos de desarrollo que a través de este se redactarán, se tendrán en cuenta lo siguiente:

- Cualquier figura de Planeamiento de Desarrollo que afecte total o parcialmente a zonas de Dominio Público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma (actuaciones en zonas de red de infraestructuras viarias, actuaciones en Dominio Público Hidráulico, actuaciones en Vías Pecuarias, etc.).
- Prevención, en base al estudio hidrológico-hidráulico realizado para el PGOU, de los posibles problemas de avenidas que se pudieran detectar.
- Prevención, por medio de los correspondientes estudios geotécnicos, de los posibles problemas que para la planificación urbanística entrañan los movimientos de ladera, expansividad, hundimientos, o colapsos del terreno; condicionando su viabilidad a la posibilidad de su aparición.
- Generación del sistema de viario, espacios libres y zonas verdes, permeabilizando los distintos barrios y facilitando las conexiones con las zonas donde se localizan los equipamientos públicos.
- Ampliación y adecuación de las infraestructuras y servicios urbanos existentes (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público), a los nuevos suelos.
- Tratamiento de los bordes urbanos, estableciendo medidas de integración de los límites, caracterizándose éstos de forma precisa y concreta (a través de elementos naturales, límites de propiedad, etc.), de la delimitación de estos con el suelo no urbanizable.
- Mantenimiento de la identidad de los núcleos urbanos asentados en el término municipal de La Malahá a la hora de prever nuevos desarrollos urbanos. Deberán preservarse aquellas construcciones que identifican y caracterizan los núcleos urbanos actuales.
- Estructuración de las distintas intensidades edificatorias, procurando su adaptación al estado económico actual.
- Fomento de la rehabilitación de las edificaciones, previendo la conservación y recuperación de las que contengan elementos de interés, a la vez que dotando de unas mínimas condiciones de habitabilidad y ornato a las que lo demanden.

* Como medidas previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente se tendrán en cuenta lo siguiente:

- Los sectores y áreas se conectarán con la trama y el tejido urbano del entorno inmediato, procurando el tratamiento de borde con el suelo no urbanizable.

Para todos aquellos suelos que se incorporan al proceso urbanizador en el borde urbano, se establece la obligación de conservar, en lo posible, el arbolado característico de los cultivos, procurando que las nuevas construcciones queden integradas formando una solución de continuidad entre el suelo consolidado y el no urbanizable.

- La red de comunicaciones se adaptará al terreno, a las formas de relieve y a las características geomorfológicas y geológicas del terreno.
- El sistema de espacios libres de dominio y uso público y el de equipamientos se relacionará con las redes viarias, teniendo en cuenta sus características topográficas y valores ambientales dignas de ser conservadas; garantizando su accesibilidad e integración a la estructura urbanística del planeamiento que se redacta.
- Los volúmenes de las edificaciones deberán ordenarse en relación con las características del terreno y el paisaje circundante (urbano o rural), con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros, y del conjunto hacia los panoramas exteriores.
- La composición de las fachadas deberá integrarse formal y funcionalmente con la tipología tradicional, respetando la ordenación de huecos, balcones, textura y color de las fachadas, así como la cubierta usual. Las alturas de las cornisas, remates, miradores y demás elementos constructivos seguirán las normas tradicionales de composición; todo ello con el fin de no producir distorsiones con el paisaje urbano de ámbito tradicional.
- Los materiales y elementos usados para la urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano así como la forma y sistema de colocación, se emplearán siguiendo criterios de analogía y estética con los existentes, en razón tanto a las consideraciones perceptivas como a los posibles efectos sobre otras variables ambientales.
- Las construcciones acabarán las fachadas y medianeras previamente a su ocupación, como condición del otorgamiento de la licencia de ocupación. Respecto a las existentes que presentan fachadas sin acabar, en el plazo de 1 año deberán hacerlo.
- La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución deberán discurrir mediante canalización subterránea; atendiendo a lo dispuesto en el Decreto 194/90, de 12 de junio, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de Alta Tensión con conductores no aislados.

* Como medidas correctoras y protectoras para la ejecución de obras de urbanización y edificación, se tendrán en cuenta:

- Las redes de saneamiento y abastecimiento de cada zona a urbanizar se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas previstas o programadas para ser urbanizadas, dada la posible acumulación de caudales de la red de abastecimiento; de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.
- Las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización se describirán con el suficiente grado de detalle de tal forma que se garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean cuantificables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria. Las que no se puedan cuantificar se incluirán en los correspondientes pliegos de condiciones.
- Con el fin de proteger el agua superficial y subterránea; no se realizará ningún vertido a cauce, de sólidos ni de aceites o grasas producidos por la maquinaria.

- Con el fin de la protección del paisaje urbano; durante la fase de obras se exigirá un vallado perimetral de la zona, acumulándose los materiales y escombros dentro del recinto de la parcela, imponiéndose el destino de los mismos en la propia licencia de obras.
- En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto la época, especies y cuidados necesarios para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.
- En los espacios verdes públicos y privados se potenciará la plantación de especies vegetales con bajo requerimiento hídrico además de ser autóctonas, y deberá tenerse en cuenta lo establecido en el art. 27.b) de la Ley 4/89, de 27 de marzo, de la Conservación de los Espacios Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, en el cual se establece que se evitará la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas a las autóctonas.
- Para la conservación de la calidad del aire se reducirá la producción de polvo durante la fase de ejecución de las obras, y en especial de movimiento de tierras, mediante riegos periódicos. Así mismo, se humectarán los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.
- Para garantizar la inexistencia de afecciones sobre el suelo y subsuelo además de para la disminución de ruidos, la maquinaria usada durante la ejecución de las obras deberá estar en perfectas condiciones y cumplir la normativa exigible a tal efecto.
- Durante la fase de obras no se realizará ningún vertido incontrolado de elementos líquidos ni sólidos. De esta forma, los escombros y desechos de obras se deberán depositar en vertederos autorizados.
- Así mismo, el origen del material de préstamo para rellenos será de explotaciones debidamente autorizadas.

* Los vertidos procedentes de las depuradoras, así como los que decaigan de cualquier otro sistema de depuración que se instale, deberán ser tratados de modo que se garantice su conformidad con lo establecido en el R.D.L. 1/2001, por el que se aprueba el T.R. de la Ley de Aguas y regulación complementaria, además de contar con permiso del organismo competente en materia de aguas.

Artículo 6.4.3.NU. Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración ambiental y paisajística de la zona de actuación que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:

A) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de estas, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada autorizadas.

B) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrá que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.

00119025

- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de maquinaria pesada.
- Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, sobre la base de los resultados de los estudios a realizar.

Artículo 6.4.4.NU. Administrativas.

- Las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento deberán hacer mención expresa al cumplimiento de las condiciones ambientales exigidas a las construcciones y a los elementos y materiales empleados para llevarlas a cabo; todo ello considerando que tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas garantice las mínimas molestias para la población. Posteriormente, en el acta de recepción de la obra se acompañará informe donde conste el cumplimiento de las medidas ambientales previstas en este Plan General.

TÍTULO VII

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO. FICHAS RESUMEN

Artículo 7.1.1.NU. Generalidades.

En el presente Título se presentan las fichas de las distintas actuaciones urbanísticas a desarrollar a través de las determinaciones del presente PGOU en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable (en sus dos categorías: Sectorizado y no sectorizado).

Así mismo se relacionan, aportando sus características fundamentales, los suelos urbanos no consolidados de carácter transitorio, suelos que cuentan con aprobación tanto del instrumento de ordenación pormenorizada como del instrumento de distribución de cargas y beneficios (arts. 6.4.7.NU y 3.1.5.MG).

Suelo Urbano No Consolidado:

Se han delimitado 5 unidades de ejecución, cuatro de uso global residencial y una de uso global turístico. No se completa la ordenación pormenorizada para ninguna de ellas en el PGOU.

Se denominarán UE-M1, UE-M2, UE-M4 y UE-M5 las de uso residencial y UE-M3 la de uso turístico.

Suelo Urbanizable Sectorizado:

Se han delimitado 3 sectores, uno de uso global terciario (SUBS-M1), otro de uso global turístico (SUBS-M2), y un tercero de uso global industrial (SUBS-M3).

Suelo Urbanizable No Sectorizado:

Se han delimitado cinco sectores clasificados como suelo urbanizable no sectorizado, todos en continuidad con suelos urbanos y/o urbanizables y por tanto previstos para próximos desarrollos urbanos. Dichos sectores son susceptibles de sectorizarse en uno o en varios sectores y se denominan SUBNS-M1, SUBNS-M2, SUBNS-M3, SUBNS-M4 y SUBNS-M5, sin que ello signifique orden temporal para proceder a su sectorización.

Todos ellos se han delimitado teniendo en cuenta los accidentes naturales circundantes, así como los espacios protegidos limítrofes. No obstante, el Plan de Sectorización que para cada área delimitada o parte de ella se redacte, habrá de tener en cuenta la normativa sectorial aplicable en el momento en que se tramite, por cuanto, el plazo mínimo para comenzar dicho trámite es de 8 años, salvo que se produzcan alteraciones que aconsejen la modificación de dicha hipótesis.

Las características generales se adjuntan en cada ficha correspondiente.

Artículo 7.1.2.NU. Ámbitos en transición.

El PGOU recoge tres ámbitos en transición, en los que se encuentra aprobado tanto el instrumento de ordenación pormenorizada como el de reparto de cargas y beneficios, pero en los que no se ha ultimado la actividad de ejecución (plano O.2):

Ámbito T-M1: Procede del Estudio de Detalle de apertura de vial como prolongación de la C/ Flores, con aprobación definitiva con fecha 17.4.08 (BOP de 17.5.07). El instrumento de reparto de cargas y beneficios se aprobó definitivamente por Resolución de la Alcaldía con fecha de 22.12.2010 (BOP de 17.1.2011).

Cuenta con una superficie delimitada de 3.421 m², calificado como Residencial Intensiva 3 (de idénticas condiciones urbanísticas a la calificación de residencial unifamiliar compatible de las NN.SS. vigentes, de la cual procede) y con capacidad para 28 viviendas.

Ámbito T-M2: Procede del Plan Especial de la UE-6, con aprobación definitiva con fecha 21.2.08 (BOP de 1.4.08). El Instrumento de reparto de cargas y beneficios se aprobó definitivamente por Resolución de la Alcaldía con fecha de 22.12.2010 (BOP de 17.1.2011).

Cuenta con una superficie delimitada de 25.875 m², calificado como Residencial Extensiva (de idénticas condiciones urbanísticas a la calificación de residencial unifamiliar intensiva de las NN.SS. vigentes, de la cual procede) y con capacidad para 82 viviendas.

Ámbito T-M3: Procede del Estudio de Detalle de la UE-3, con aprobación definitiva con fecha de 30.6.2011. El instrumento de reparto de cargas y beneficios se aprobó definitivamente por Resolución de la Alcaldía con fecha 6.7.2011 (BOP de 25.7.2011). Cuenta con una superficie delimitada de 3.862 m², calificado como Residencial Extensiva (de idénticas condiciones urbanísticas a la calificación de residencial unifamiliar intensiva de las NN.SS. vigentes, de la cual procede) y con capacidad para 12 viviendas.

El resto de ámbitos, provenientes de las NN.SS. vigentes, con instrumento de desarrollo aprobado pero con el de reparto de cargas y beneficios sin aprobar, se delimitan como suelo urbano no consolidado en unidades de ejecución en el nuevo planeamiento, según y con las determinaciones previstas en la LOUA.

Se trata de las UE-M4 y UE-M5, delimitadas en el plano O.2.

Artículo 7.1.3.NU. Condiciones.

Para la planificación del suelo delimitado como urbano no consolidado o urbanizable sectorizado, habrán de tenerse en cuenta, además de las condiciones generales ya establecidas, las determinaciones de carácter estructural que se adjuntan en las fichas resumen que se acompañan.

- La delimitación que se realiza del área o sector tiene carácter vinculante, teniendo la superficie carácter estimativo, pudiendo alterarse en base a la medición taquimétrica.
- La cuantía y cualificación de las cesiones para las dotaciones locales se corresponderán con la edificabilidad y densidad globales del ámbito, respetando las determinaciones establecidas por la LOUA a tal efecto.

Artículo 7.1.4.NU. Plazos.

Los plazos de iniciación para el desarrollo y ejecución del planeamiento se señalan en la ficha de cada área urbana o sector, entendiéndose el mismo como fecha tope para la presentación en el Ayuntamiento de la «Iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por Compensación» según lo previsto en el art. 130 LOUA, y/o del «Documento de ordenación detallada» correspondiente, a contabilizar desde la aprobación definitiva del presente PGOU.

Tras la presentación de lo anterior, en la tramitación de los documentos necesarios, el Ayuntamiento irá fijando los plazos límites para sus sucesivas presentaciones con el fin de que no se produzcan demoras injustificadas. Por último, el plazo máximo para la iniciación de las obras de urbanización será de quince meses desde la aprobación definitiva del documento de ordenación detallada correspondiente.

El incumplimiento de cualquiera de los plazos establecidos en los párrafos anteriores, o la inadecuación a la legalidad vigente o a las determinaciones del PGOU, permitirá

tanto a los ciudadanos e interesados como a la administración actualmente, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente a fin de garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

Artículo 7.1.5.NU. Fichas.

A continuación se adjuntan las fichas resumen señalando y concretando lo anterior para cada tipo de suelo; sin perjuicio de las variaciones que pudieran operarse en ellas por aplicación de las condiciones especificadas anteriormente, o de las permitidas por la aplicación del propio PGOU u otras previstas en la LOUA.

- Unidades de Ejecución (UE): 5.
- Suelo Urbanizable Sectorizado (SUBS): 3.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUBNS): 5.

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION (AREA URBANA)

NUCLEO URBANO: LAMALAHÁ		UE-M1
OBJETIVOS: ordenación integrada de pequeño vacío urbano, proveniente de anterior unidad de ejecución desarrollada parcialmente (UE-2), procurando la integración - adecuación de la edificación existente.		
CONDICIONES: mantenimiento de la alineación prevista en plano O.4 (planificación vinculante) con la consiguiente creación de vial de servicio, como apoyo al tramo urbano de la carretera A-338, de Granada a Alhama a su paso por La Malahá.		
SUP DELIMITADA (m²): 3.474 USO GLOBAL: residencial EDIFICAB. GLOBAL (m²/m²): 0,45 APROV. MEDIO (ua/m²): 0,3881 DENSIDAD (viv/ha): 40 SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:		IMPLANTACION: P DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan Especial (PE) GESTION / Sistema: Compensación GESTION / Iniciativa: Privada PROGRAMACION / Plazo iniciación: 4 años

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Us	Aprov. Propietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Aprovechamiento objetivo	1.348'28		
Aprovechamiento subjetivo	1.348'28	1.213'45	134'83
Exceso / Defecto aprovechamiento	0'00		

PLAZOS EJECUCION	

AREA DE REPARTO	AR-1	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0,3881
------------------------	------	--	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Cu	Cs	Aprov. Us	Nº Viv.
Residencial libre	70	1.094,31	1'00	0'9031	988'27	9
Residencial protegido	30	468,99	0'65		360'01	5
TOTAL	100	1.563,30			1.348'28	14

DOTACIONES	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Vial/espacios libres	PE	-	-	PGOU/PE
Parques y jardines	347,40	10% s/sup delimitada	10,00	PE
Equipamientos	187,60	12 (m² s/100 m² t)	5,40	PE
Aparcamientos (plazas)	8	88,00	0'5 (p/100 m² t)	PE
TOTAL				



FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION (SECTOR)

NUCLEO URBANO: LAMALAHÁ		UE-M2	
OBJETIVOS: ordenación integrada de desarrollo urbano proveniente de anterior unidad de ejecución del planeamiento vigente (UE-5).		SUP DELIMITADA (m²): 20.383	
		USO GLOBAL: residencial	
		EDIFICAB. GLOBAL (m²/m²): 0,45	
		APROV. MEDIO (ua/m²): 0,3881	
		DENSIDAD (viv/ha): 40	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:			
Condiciones: previsión de vial estructurante y de interconexión de los distintos desarrollos ubicados en el borde sureste del núcleo urbano. Localización de los equipamientos de cesión junto al equipamiento docente existente (planificación vinculante).		IMPLANTACION: P	
		DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan Parcial (PP)	
		GESTION / Sistema: Compensación	
		GESTION / Iniciativa: Privada	
		PROGRAMACION / Plazo iniciación: 2 años	

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Propietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Aprovechamiento objetivo	7.91079		
Aprovechamiento subjetivo	7.91079	7.11971	79108
Exceso / Defecto aprovechamiento	0'00		

PLAZOS EJECUCION		



AREA DE REPARTO	AR-1	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0,3881
------------------------	------	--	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	techo Edif. m²	Cu	Cs	Aprov. Uas	Nº Viv.
Residencial libre	70	6.42064	1'00	0'9031	5.79848	56
Residencial protegido	30	2.75171	0'85		2.11231	25
TOTAL	100	9.17235			7.91079	81

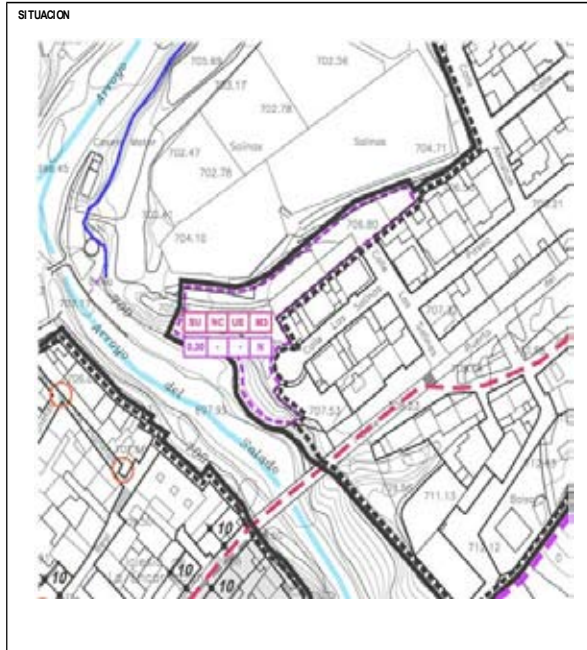
DOTACIONES	Suelo m²	estandar LOJA	% sup. del.	Localización
Vial/espacios libres	PP	-	-	PGOU/PP
Parques y jardines	2.03830	10% s/sup delimitada	10'00	PP
Equipamientos	1.10068	12 (m² s/100 m² t)	5'40	PP
Aparcamientos (plazas)	46	0'5 (pr/100 m² t)	2'48	PP
TOTAL				

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION (AREA URBANA)

NUCLEO URBANO: LAMALAHÁ	UE-M3
OBJETIVOS: ordenación de suelo para la implantación de usos turísticos de carácter hotelero, aprovechando su situación para la creación de espacios libres y de recreo a lo largo del arroyo Salado, procurando la restauración de los márgenes.	SUP DELIMITADA (m²): 2.746 USO GLOBAL: turístico EDIFICAB. GLOBAL (m²/m²): 0'30 APROV. MEDIO (ua/m²): 0'4156 DENSIDAD (viv/ha): - SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:
	CONDICIONES: cesión de las superficies dotacionales reflejadas muy superiores a las mínimas previstas por la LOUA. Incorporará las medidas cautelares que imponga la Consejería de Cultura al yacimiento arqueológico "Salinas", a la cual deberá solicitarse informe previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo.

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Us	Aprov. Proprietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Aprovechamiento objetivo	1.141'19		
Aprovechamiento subjetivo	1.141'19	1.027'07	114'12
Exceso / Defecto aprovechamiento	0'00		

PLAZOS EJECUCION



AREA DE REPARTO AR-3	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²) 0,4156
-----------------------------	--

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Edif. m ²	Qu	Cs	Aprov. Us	Nº Viv.
Hotelero	100	823'80	1'60	0'8658	1.141'19	-
TOTAL	100	823'80			1.141'19	

DOTACIONES	Suelo m ²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Varios/espacios libres	PE			PE
Parques y jardines	1.750'00	20% /sup delimitada	65'19	PE
Equipamientos	700'00	5% /sup delimitada	25'49	PE
Aparcamientos (plazas)	9	en vario (1 (p/100 m ²))	-	PE
TOTAL				

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION (SECTOR)

NUCLEO URBANO: LAMALAHÁ	UE-N4
OBJETIVOS: ordenación integrada de desarrollo urbano, proveniente de anterior unidad de ejecución del planeamiento vigente (UE-4) de la cual se ha aprobado la ordenación detallada (15-10-09) aunque no el instrumento de reparto de cargas y beneficios.	SUP DELIMITADA (m²): 25.203 USO GLOBAL: residencial EDIFICAB. GLOBAL (m²/m²): 0'45 APROV. MEDIO (ua/m²): 0'3881 DENSIDAD (viv/ha): 40 SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:
	CONDICIONES: previsión de vial estructurante y de interconexión de los distintos desarrollos ubicados en el borde sureste del suelo urbano.

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Propietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Aprovechamiento objetivo	9.781'47		
Aprovechamiento subjetivo	9.781'47	8.803'32	978'15
Exceso / Defecto aprovechamiento	0'00		

PLAZOS EJECUCION		



AREA DE REPARTO	AR-1	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0,3881
------------------------	------	--	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Cu	Cs	Aprov. Uas	Nº Viv.
Residencial libre	70	7.936'94	1'00	0'9031	7.169'66	70
Residencial protegido	30	3.402'41	0'85		2.611'81	30
TOTAL	100	11.341,35			9.781,47	100

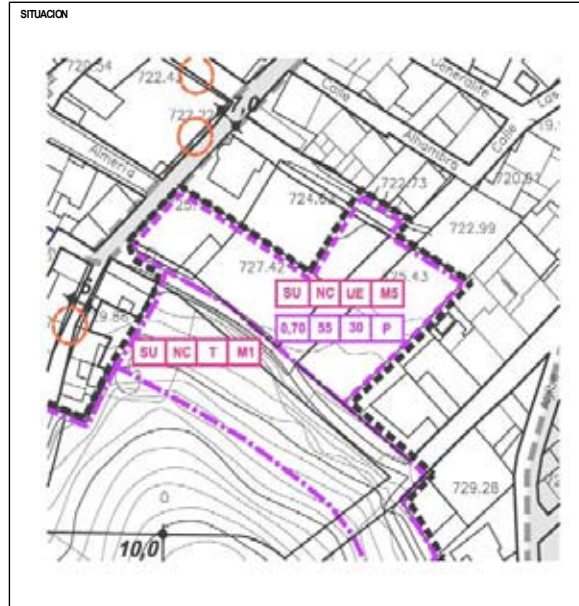
DOTACIONES	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización	
Vial/espacios libres	PP			PP	
Parques y jardines	2.520'30	20% s/sup delimitada	10'00	PP	
Equipamientos	1.360'96	5% s/sup delimitada	5'40	PP	
Aparcamientos (plazas)	57	627'00	0'5 (p/100 m² t)	2'50	PP
TOTAL					

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION (AREA URBANA)

NUCLEO URBANO: LAMALAHÁ	UE-M5
OBJETIVOS: ordenación integrada de pequeño vacío urbano, proveniente de anterior actuación aislada desarrollada parcialmente (AA-3) procurando la integración-adequación de la edificación existente. Este ámbito cuenta en la actualidad con el instrumento de ordenación aprobado (16-6-08), no contando con el instrumento de reparto de cargas y beneficios.	SUP DELIMITADA (m²): 3.509 USO GLOBAL: residencial EDIFICAB. GLOBAL (m²/m²): 0,70 APROV. MEDIO (u/m²): 0'5699 DENSIDAD (viv/ha): 55 SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:
	CONDICIONES: mantenimiento de las alineaciones previstas en plano O.4 (planificación vinculante). Se deberán reconocer en el instrumento de reparto de cargas y beneficios que se redacta a tal efecto, las cesiones efectuadas en su día, como condición a la licencia, por el propietario de la parcela donde se ubica la edificación existente.

APROVECHAMIENTOS	Apr. ov. Us	Aprov. Propietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Apr. aprovechamiento objetivo	2.000'00		
Apr. aprovechamiento subjetivo	2.000'00	1.800'00	200'00
Exceso / Defecto aprovechamiento	0'00		

PLAZOS EJECUCION		



AREA DE REPARTO AR-2	APROV. MEDIO AREA REPARTO (u/m²) 0,5699
-----------------------------	--

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Techo Edif. m²	Cu	Cs	Apr. ov. Us	Nº Viv.
Residencial libre	70	1.719'41	1'00	0'8526	1.465'97	13
Residencial protegido	30	736'89	0'85		534'03	6
TOTAL	100	2.456'30			2.000'00	19

DOTACIONES	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización	
Varios espacios libres	PE			PE	
Parques y jardines	442'13	18 (m²s /100 m² t)	12'60	PE	
Equipamientos	294'76	5% s /sup delimitada	8'40	PE	
Aparcamientos (plazas)	13	143	0'5 (p/100 m² t)	4'07	PE
TOTAL					

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

NUCLEO DE INFLUENCIA: LAMALAHÁ	SUBS-M1
OBJETIVOS: clasificación de suelo situado en continuación con el suelo urbano, para la implantación de usos terciarios de carácter asistencial, como complemento de los usos residenciales, casi exclusivos en el núcleo urbano. Condiciones: aportación y/o justificación de la existencia de las infraestructuras básicas siguientes: dotación de agua para abastecimiento y riego, depuración de aguas residuales, energía eléctrica, y telecomunicaciones. Existe afección al cauce del arroyo del Tarajal, por lo que todas las actuaciones a realizar a menos de 100 m del cauce requerirán la autorización previa del Organismo de cuenca competente. Construcción de emisarios para red pluvial hasta cauce cercano (2.900 €) y para red fecal hasta estación depuradora (65.000 €). Construcción de nueva estación depuradora y vertido, y de Depósito de agua potable conjuntamente con el sector SUBS-M2, porcentaje de participación 16/24%, art. 5.1.8. NU. y 3.4.3. MG. En todos los casos se preverá la expropiación del suelo necesario por la administración municipal, con cargo económico a los sectores.	SUP DELIMITADA (m²): 12.313 USO GLOBAL: terciario EDIFICAB. GLOBAL (m²/m²): 0'55 APROV MEDIO (ua/m²): 0'4443 SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:
	IMPLANTACION: N DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan Parcial (PP) GESTION / Sistema: Compensación GESTION / Iniciativa: Privada PROGRAMACION / Plazo iniciación: 2 años
Delimitación exacta del sector y delimitación gráfica de las zonas de DPH. ZS TRM en planos O.2 y O.3.	

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Propietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Aprovechamiento objetivo	5.470'33		
Aprovechamiento subjetivo	5.470'33	4.923'30	547'03
Exceso / Defecto aprovechamiento	0'00		

PLAZOS EJECUCION



AREA DE REPARTO	AR-5	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0'4443
------------------------	------	--	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Índice Edif. m²	Cu	Cs	Aprov. Uas	Nº Viv.
Terciario asistencial	100	6.772'15	1'17	0'6904	5.470'33	-
TOTAL	100	6.772'15			5.470'33	

DOTACIONES	Suelo m²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Varios/espacios libres	PP	-	PP	PP
Parques y jardines	PP	≥10% s/sup delimitada	PP	PP
Equipamientos	PP	≥14% s/sup delimitada	PP	PP
Aparcamientos (plazas)	34	PP	≥0'5 (p/100 m² t)	PP
TOTAL				

FICHA DE SUELO URBANIZABLE

NUCLEO DE INFLUENCIA: LAMALAHÁ	SUBS-M2 (Los Baños)
OBJETIVOS: clasificación de ámbito (65.312 m ² de suelo) para implantación de usos de carácter turístico aprovechando la existencia de aguas termales.	SUP DELIMITADA (m²): 65.312 USO GLOBAL: turístico EDIFICAB. GLOBAL (m²/m²): 0,30 APROV MEDIO (ua/m²): 0'4077 DENSIDAD (v/v/ha): - SISTEMAS GENERALES ADOSCRITOS: SGZV-SUBS-M2, con sup. de 3.887 m ²
	CONDICIONES: previamente a la redacción del planeamiento de desarrollo del sector, se procederá al análisis arqueológico del ámbito, por estar afectado parcialmente por el yacimiento arqueológico "Termas de La Malahá". Así mismo, deberá obtenerse informe favorable de la Consejería de Cultura al planeamiento de desarrollo. Aportación y/o justificación de la existencia de las infraestructuras básicas siguientes: dotación de agua para abastecimiento y riego, energía eléctrica y telecomunicaciones. Obtención de suelo para su incorporación al sistema general de zonas verdes (SGZV-SUBS-M2). Construcción de emisarios para red pluvial hasta cauce cercano (12.100 €) y para red fecal hasta estación depuradora (23.000 €). Construcción de nueva estación depuradora y vertido y de Depósito de agua potable, conjuntamente con el sector SUBS-M1, ;porcentaje de participación 83'76%, art. 5.1.8. NU. y 3.4.3. MG. En todos los casos se preverá la expropiación del suelo necesario por la administración municipal, con cargo económico a los sectores. Este sector tiene como uso incompatible el uso residencial, ya que crearía un nuevo núcleo urbano residencial desvinculado del núcleo principal, incumpliendo la Norma 45 del POT y art. 9,Ad) LOUA.
Delimitación exacta del sector en los planos O.2 y O.3	

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Propietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Aprovechamiento objetivo	28.214'78		
Aprovechamiento subjetivo	26.630'05	23.967'05 (1)	2.663'00
Exceso / Defecto aprovechamiento	+ 1.584'73		

PLAZOS EJECUCION (años)



AREA DE REPARTO	AR-6	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m ²)	0'4077
-----------------	------	--	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Índice Edif. m ²	Cu	Cs	Aprov. Uas	Nº Vlv.
Hotelero	100	19.593'60	1'60	0'9000	28.214'78	-
TOTAL	100	19.593'60			28.214'78	

DOTACIONES	Suelo m ²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Vialio/espacios libres (y vía pecuaria)	PP	---	PP	PP
Parques y jardines	PP	≥20% s/sup ámbito	PP	PP
Equipamientos	PP	≥5% s/sup ámbito	PP	PP
Aparcamientos (plazas)	196	≥1 (p/100 m ² t)	PP	PP
TOTAL				

(1) incluye el correspondiente a los propietarios del SGZV.



FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

NUCLEO DE INFLUENCIA: LAMALAHÁ	SUBS-M3 (Suelo Industrial)
OBJETIVOS: clasificación de terrenos para implantación de suelo industrial para las necesidades del municipio.	SUP DELIMITADA (m²): 59.633 USO GLOBAL: industrial EDIFICAB GLOBAL (m²/m²): 0,55 APROV MEDIO (ua/m²): 0,4029 DENSIDAD (viv/ha): -
	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:
Condiciones: Aportación y/o justificación de la existencia de las infraestructuras básicas siguientes: suministro hídrico, depuración de aguas residuales, energía eléctrica y telecomunicaciones.	IMPLANTACION: N DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan Parcial (PP) GESTION / Sistema: Compensación GESTION / Iniciativa: Privada PROGRAMACION / Plazo iniciación: 6 años
El planeamiento de desarrollo deberá garantizar, en base al informe del organismo de cuenca, la disponibilidad de recursos hídricos suficientes. Construcción de estación depuradora (166.000 €) y de depósito para agua potable (32.000 €) para las necesidades del sector. Se deberá garantizar la implantación de un punto limpio para residuos peligrosos para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el sector, en su caso, tal y como establece la D. A. 2ª del Decreto 99/2004 de 9 de mayo o, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.	
Delimitación exacta del sector en plano O.1(E)	

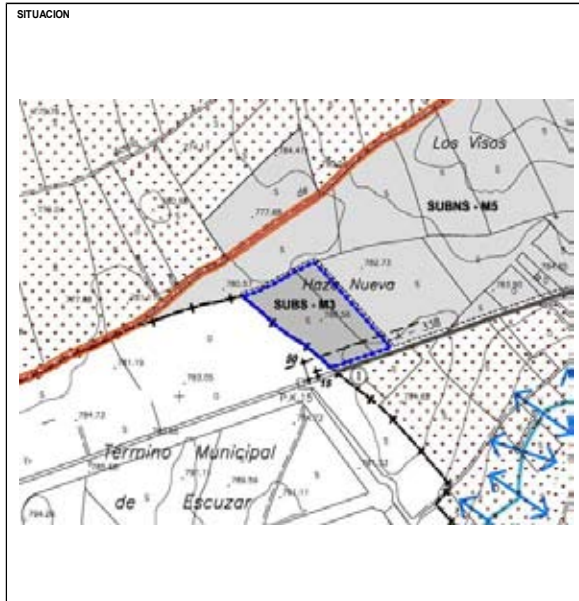
AREA DE REPARTO	AR-4	APROV. MEDIO AREA REPARTO (ua/m²)	0,4029
------------------------	------	---	--------

PROGRAMA DE USOS	% s/Edif.	Índice Edif. m ²	Cu	Cs	Aprov. Uas	Nº Viv.
Industrial	100	32.798'15	0'74	0'9900	24.027'92	-
TOTAL	100	32.798'15			24.027'92	

DOTACIONES	Suelo m ²	estandar LOUA	% sup. del.	Localización
Varios/espacios libres (y vía pecuaria)	PP	---	PP	PP
Parques y jardines	PP	≥10% s/sup delimitada	PP	PP
Equipamientos	PP	≥4% s/sup delimitada	PP	PP
Aparcamientos (plazas)	179	≥0'5 (p/100 m ² t)	PP	PP
TOTAL				

APROVECHAMIENTOS	Aprov. Uas	Aprov. Propietarios 90%	Aprov. Ayto 10%
Aprovechamiento objetivo	24.027'92		
Aprovechamiento subjetivo	24.027'92	21.625'13	2.402'79
Exceso / Defecto aprovechamiento	0'00		

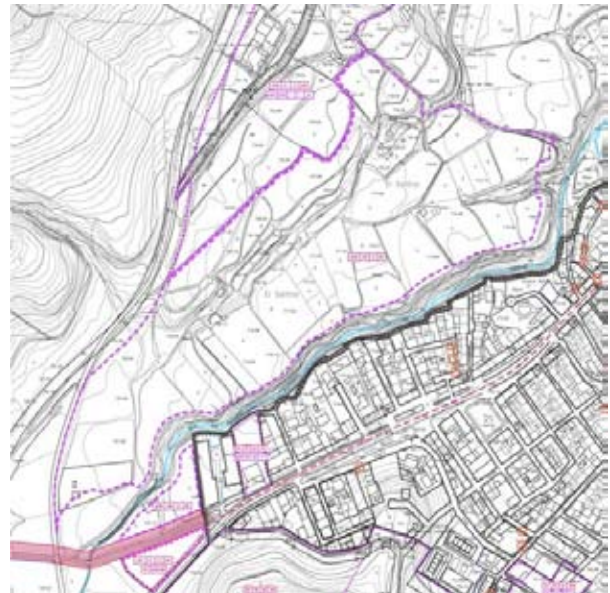
PLAZOS EJECUCION (años)



FICHA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

NUCLEO DE INFLUENCIA: LAMALAHÁ	SUBNS-M1
<p>OBJETIVOS: previsión de suelo para el desarrollo de actuaciones residenciales, turísticas y terciarias asistenciales fundamentalmente, como ampliación del ámbito SUBS-M2, con el que limita por el norte y oeste.</p> <p>CONDICIONES: existe afección al cauce del Barranco Fuente de la Taza, debiendo todas las actuaciones a realizar a menos de 100 m del cauce obtener la autorización previa del Organismo de cuenca competente. Igualmente, la aprobación del plan de sectorización requerirá informe favorable v inculante de dicho organismo.</p>	<p>SUP DELIMITADA (has): 13.436</p> <p>USOS INCOMPATIBLES: industrial</p> <p>EDIFICAB GLOBAL (m²/m²): PS</p> <p>APROV MEDIO (ua/m²): PS</p> <p>DENSIDAD (viv/ha): PS</p> <p>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: a definir por PS</p>
	<p>IMPLANTACION: N</p> <p>DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan de Sectorización (PS)</p> <p>GESTION / Sistema: PS</p> <p>GESTION / Iniciativa: Privada</p> <p>PROGRAMACION / Plazo iniciación: 8 años</p>
<p>Condiciones: incorporación de las medidas cautelares y condiciones que imponga la Consejería de Cultura debido a la incidencia del yacimiento arqueológico "Termas de La Malahá". Garantizar las infraestructuras necesarias que el plan demande, así como la integración del área a ordenar con los suelos existentes y con los elementos integrantes de la ordenación estructural determinados por el PGOU.</p>	

SITUACION



FICHA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

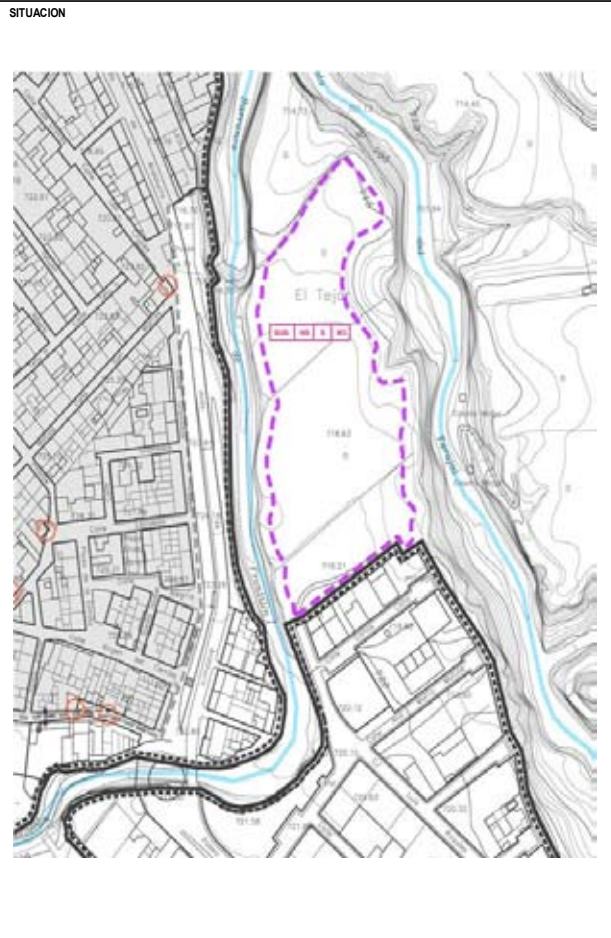
NUCLEO DE INFLUENCIA: LAMALAHÁ	SUBNS-M2
<p>OBJETIVOS: previsión de suelo para ampliación de suelo residencial fundamentalmente.</p>	<p>SUP DELIMITADA (has): 2233</p>
	<p>USOS INCOMPATIBLES: industrial-terciario</p>
<p>CONDICIONES: Existe afección al cauce del Barranco del Lobo y Arroyo del Tarajal, debiendo todas las actuaciones a realizar a menos de 100 m del cauce obtener la autorización previa del organismo de cuenca competente. Igualmente, la aprobación del plan de sectorización requerirá informe favorable vinculante de dicho organismo.</p>	<p>EDIFICAB GLOBAL (m²/m²): PS</p>
	<p>APROV MEDIO (ua/m²): PS</p>
	<p>DENSIDAD (viv/ha): PS</p>
	<p>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: a definir por PS</p>
<p>CONDICIONES: Garantizar las infraestructuras necesarias que el plan demande, así como la integración del área a ordenar con los suelos existentes y con los elementos integrantes de la ordenación estructural determinados por el PGOU.</p>	<p>IMPLANTACION: N</p>
	<p>DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan de Sectorización (PS)</p>
	<p>GESTION / Sistema: PS</p>
	<p>GESTION / Iniciativa: Privada</p>
	<p>PROGRAMACION / Plazo iniciación: 8 años</p>

SITUACION



FICHA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

NUCLEO DE INFLUENCIA: LAMALAHÁ	SUBNS-M3
OBJETIVOS: previsión de suelo para ampliación de suelo residencial fundamentalmente.	SUP DELIMITADA (has): 1'667
	USOS INCOMPATIBLES: industrial-terciario
CONDICIONES: existe afección al cauce del Arroyo del Frontllin y Arroyo del Tarajal, debiendo todas las actuaciones a realizar a menos de 100 m del cauce obtener la autorización previa del organismo de cuenca competente. Igualmente, la aprobación del plan de sectorización requerirá informe favorable vinculante de dicho organismo.	EDIFICAB GLOBAL (m²/m²): PS
	APROV MEDIO (ua/m²): PS
	DENSIDAD (viv/ha): PS
	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: a definir por PS
	IMPLANTACION: N
CONDICIONES: garantizar las infraestructuras necesarias que el plan demande, así como la integración del área a ordenar con los suelos existentes y con los elementos integrantes de la ordenación estructural determinados por el PGOU.	DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan de Sectorización (PS)
	GESTION / Sistema: PS
	GESTION / Iniciativa: Privada
	PROGRAMACION / Plazo iniciación: 8 años



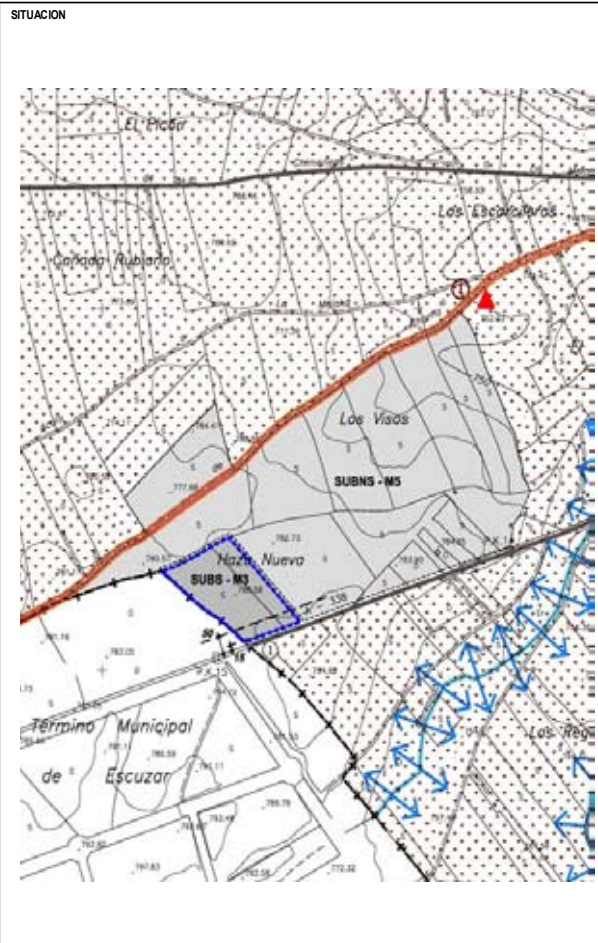
FICHA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

NUCLEO DE INFLUENCIA: LAMALAHÁ	SUBS-1/4
<p>OBJETIVOS: previsión de suelo para el desarrollo de actuaciones residenciales y terciarias comerciales fundamentalmente, como complemento del suelo residencial limítrofe por el norte y este.</p>	<p>SUP DELIMITADA (has): 4'808</p>
	<p>USOS INCOMPATIBLES: industrial-turístico</p>
<p>CONDICIONES: existe afección al cauce del Arroyo del Frontilín, debiendo todas las actuaciones a realizar a menos de 100 m del cauce obtener la autorización previa del Organismo de cuenca competente. Igualmente, la aprobación del plan de sectorización requerirá informe favorable v inculante de dicho organismo.</p>	<p>EDIRCAD. GLOBAL (m²/m²): PS</p>
	<p>APROV MEDIO (ua/m²): PS</p>
<p>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: a definir por PS</p>	<p>DENSIDAD (viv/ha): PS</p>
	<p>IMPLANTACION: N</p>
<p>CONDICIONES: garantizar las infraestructuras necesarias que el plan demande, así como la integración del área a ordenar con los suelos existentes y con los elementos integrantes de la ordenación estructural determinados por el PGOU.</p>	<p>DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan de Sectorización (PS)</p>
	<p>GESTION / Sistema: PS</p>
	<p>GESTION / Iniciativa: Privada</p>
	<p>PROGRAMACION / Plazo iniciación: 8 años</p>



FICHA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

NUCLEO DE INFLUENCIA: LAMALAHÁ	SUBNS-M5
OBJETIVOS: previsión de suelo para el desarrollo de actuaciones industriales como complemento del suelo industrial limítrofe.	SUP DELIMITADA (has): 60'300
	USOS INCOMPATIBLES: residencial-terciario-turístico
CONDICIONES: Respeto de la vía pecuaria "Vereda de Ventas de Huelma a la Malaha", según las condiciones que imponga la Consejería de Medio Ambiente.	EDIFICAB. GLOBAL (m²/m²): PS
	APROV MEDIO (ua/m²): PS
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: a definir por PS	DENSIDAD (viv/ha): PS
	IMPLANTACION: N
DESARROLLO / Figura planeamiento: Plan de Sectorización (PS)	GESTION / Sistema: PS
	GESTION / Iniciativa: Privada
CONDICIONES: garantizar las infraestructuras necesarias que el plan demande, así como la integración del sector a ordenar con los suelos existentes y con los elementos integrantes de la ordenación estructural determinados por el PGOU.	PROGRAMACION / Plazo iniciación: 8 años



TÍTULO VIII**CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS REGULACIÓN****CAPÍTULO I****Disposicions generales****Artículo 8.1.1.NU. Ámbito de aplicación.**

Las normas contenidas en la presente regulación serán aplicables tanto al suelo urbano como al suelo urbanizable, debiendo ajustarse a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen y/o complementen el presente Plan General. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable se cumplirán, en todo caso, las determinaciones establecidas en las fichas de planeamiento y las determinaciones de la LOUA.

Los usos en el suelo no urbanizable se regulan en el título IV de la presente Normativa Urbanística.

Artículo 8.1.2.NU. Clases de usos según su estructuración.

Según su estructuración o caracterización dentro de los distintos instrumentos de planeamiento, los usos pueden ser globales o pormenorizados.

Uso global: aquel que el presente Plan General asigna, con carácter dominante, mayoritario o característico, a una zona, área o sector determinado, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio PGOU o por los distintos instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

Uso pormenorizado: aquel que el presente Plan General o los distintos instrumentos de planeamiento que lo desarrollen asignan a una determinada parcela, manzana o zona.

La asignación de un determinado uso pormenorizado permite igualmente la implantación de otros usos pormenorizados siempre que sean compatibles con el mismo o complementarios en su caso, respetando la normativa prevista al efecto.

Artículo 8.1.3.NU. Clases de usos según su nivel de consolidación.

Según el nivel de consolidación, los usos pueden ser dominantes, compatibles, complementarios o prohibidos.

Uso dominante (o característico): aquel que compone el uso predominante, debiendo consolidarse al menos en el 60% del total del techo edificable del ámbito de que se trate. Se considerará uso exclusivo si esta consolidación alcanza el 100%.

En sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado, el uso global asignado se considerará como dominante, ya que al menos el 60% de los usos pormenorizados resultantes del desarrollo del global corresponderán a dicho uso dominante, con el reparto porcentual que, en su caso, se fije por el propio Plan General o por el planeamiento de desarrollo

En zonas o parcelas de suelo urbano consolidado, el uso dominante o característico del suelo es el derivado de la propia calificación asignada al mismo.

Uso compatible (o permitido): aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante o característico en un determinado ámbito; e incluso podrá sustituirlo en casos concretos previstos por el Plan General. Deberá respetar la totalidad de los parámetros previstos en el planeamiento a tal efecto, así como las condiciones de compatibilidad reguladas en el presente PGOU.

El Ayuntamiento, en la aplicación del PGOU y mediante la concesión de las licencias en suelo urbano consolidado y la tramitación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo correspondientes en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, deberá garantizar el mantenimiento del uso global de la zona de suelo urbano, del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

Uso complementario (o auxiliar): aquel que por exigencia o conveniencia de la legislación urbanística o el propio Plan General, puede coexistir con el uso dominante o característico, implantándose en una proporcionada relación con este, no pudiendo superar el 20% del techo edificable del ámbito.

Uso prohibido: aquel cuya implantación está expresamente impedida, entendiéndose que la misma imposibilitaría la consecución de los objetivos de la ordenación urbanística de un determinado ámbito.

También se consideran prohibidos los usos cuya implantación está expresamente imposibilitada por la aplicación de las normativas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente o cualquier otra de aplicación.

Por último, y aunque sin una relación directa con el nivel de consolidación, se define el uso provisional (o temporal) como aquel que, no estando prohibido, se establece legalmente de forma temporal, por lo cual será imprescindible que no requiera obras e instalaciones permanentes además de no dificultar la ejecución y objetivos del Plan General o los planeamientos de desarrollo de este. Para su autorización se estará a lo previsto en la legislación vigente.

Artículo 8.1.4.NU. Clases de usos según su régimen.

Según su régimen de tenencia, los usos podrán ser públicos o privados.

Uso público: aquel desarrollado por actividades de las distintas administraciones públicas, o por particulares en regímenes concesionales.

Uso privado: aquel desarrollado por actividades de particulares o, siendo de la propia administración pública, se desarrolle en régimen de derecho privado.

Artículo 8.1.5.NU. Desagregación de los usos globales y pormenorizados.

Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados en los que se desagregan, y como usos compatibles, el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por este Plan General.

Cualquier otro uso pormenorizado que no se encuentre incluido en la relación de tipos de usos especificada a continuación se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

Los usos regulados por el presente Plan General son los relacionados a continuación.

Para el uso global residencial:

Usos pormenorizados:

- Residencial unifamiliar.
- Residencial plurifamiliar.

En ellos se podrá establecer el régimen de vivienda libre o de vivienda sometida a algún régimen de protección.

Para el uso global industrial:

Usos pormenorizados:

- Sin molestia para la vivienda.
- Molestos compatibles con la vivienda.
- Molestos incompatibles con la vivienda.
- Fabriles, con carácter nocivo, insalubre y/o peligroso, incompatibles con los núcleos de población.

Para el uso global terciario:

Usos pormenorizados:

- Comercial.
- Oficinas.
- Ocio y recreo: Salas de fiesta, discotecas, restaurante, bares ...
- Asistencial.

- Aparcamientos: Al aire libre, garajes.

Para el uso global turístico:

Usos pormenorizados:

- Establecimientos hoteleros: hoteles, balnearios, hoteles-apartamentos, hostales y pensiones.

- Campings.

Para el uso global equipamientos:

Usos pormenorizados:

- Institucional.

- Cultural.

- Religioso.

- Sanitario.

- Docente.

- Deportivo.

- Infraestructural.

Para el uso global espacios libres:

Usos pormenorizados: Zonas verdes-jardines, plazas y parques urbanos.

Para el uso global comunicaciones, transportes e infraestructuras básicas:

Usos pormenorizados: Red de comunicaciones, transportes e infraestructuras básicas.

CAPÍTULO II

Determinaciones comunes a todos los usos

Artículo 8.2.1.NU. Condiciones generales de los usos.

1. Todos los usos a implantar cumplirán con las determinaciones contempladas en el presente título, así como con las condiciones generales de la edificación y demás determinaciones particulares correspondientes a las distintas calificaciones establecidas en el presente Plan General.

2. Todos los usos de la edificación contemplados en el presente PGOU, así como las actividades que conlleven aparejadas, además de los no específicamente contemplados y asimilables a ellos, deberán cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación, en cada caso, de la legislación sectorial específica vigente, y de forma concreta las ordenanzas recogidas en el presente Plan General, y que podrán limitar, en su caso, la posibilidad de cierta implantación o la intensidad de la misma.

Artículo 8.2.2.NU. Modificación de usos.

Para la modificación de los usos se deberán respetar las determinaciones de la LOUA a tal efecto.

Artículo 8.2.3.NU. Usos de las edificaciones bajo rasante.

Bajo rasante (sótanos y semisótanos) sólo podrán implantarse los siguientes usos, que no computarán a efectos de edificabilidad.

a) Las instalaciones vinculadas al servicio de la edificación.

b) Los garajes y aparcamientos.

c) Los usos no residenciales complementarios de cualquier otro uso que se implante en el mismo edificio sobre la rasante: trasteros, almacenes y similares.

Artículo 8.2.4.NU. Garajes y aparcamientos.

Se entiende por aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos. Se entiende por plaza de aparcamiento aquella que cumple con las condiciones exigidas en estas Normas para estacionar un vehículo de motor de cuatro ruedas.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento-garaje será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso en concreto.

1. Dotación:

La dotación de plazas de aparcamientos en el interior de la parcela dependerá del uso dominante del edificio al cual se quiera dotar.

De este modo se establece, sin perjuicio de determinaciones mas restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación, lo siguiente:

- Para uso residencial: 1 plaza por vivienda o 100 m² de superficie edificada.
- Para uso industrial: 1 plaza por cada 200 m² de superficie edificada.
- Para uso terciario: 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada.
- Para uso turístico: 1 plaza por cada 50 m² de superficie edificada.
- Para uso equipamientos: 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada.

Salvedad de dotación:

En cualquier tipo de edificios, excepto si se trata de viviendas unifamiliares, enclavados en parcelas en las que no sea posible inscribir un círculo de diámetro mínimo 10 metros, no será exigible la dotación de plazas de aparcamiento.

Así mismo, se permitirá menor número de plazas de aparcamiento de los exigibles según el apartado anterior, si no es posible su ubicación en una planta completa del edificio principal, siempre que esta ocupe la totalidad de dicha parcela.

2. Dimensiones:

Las plazas de aparcamiento tendrán dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. El número de vehículos tipo turismo en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a una superficie de 25 m² útiles por unidad. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que deberá figurar en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

Los accesos, pasillos y pasos generales deberán estar permanentemente libres y convenientemente señalizados, siendo los pasillos para acceso a plazas de aparcamientos de ancho mínimo 4,00 m. La altura libre de las plantas destinadas a garajes nunca será inferior a 2,20 m, aunque ocasionalmente podrán existir conducciones a menor altura libre (2,00 m).

3. Accesos y rampas:

Cuando el acceso se realice mediante rampa, si son rectas, no sobrepasarán de una pendiente del 18% y cuando sean curvas del 14%, medida en el eje. La anchura mínima será de 3 m, con el sobreecho necesario en las curvas; su radio de curvatura será superior a 5 m, medido también en el eje.

En la embocadura de las rampas de acceso al garaje de cualquier edificio (salvo los de viviendas unifamiliares) se dispondrá de un espacio a contar desde la calle, de 3 m de ancho y 4 m de fondo mínimo, con piso «prácticamente horizontal» (se entiende que con pendiente no mayor del 5%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

4. Comunicaciones:

El garaje podrá comunicarse con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros o locales destinados a otros usos autorizados dentro del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, sin perjuicio de lo señalado en el Código Técnico de la Edificación o normas concurrentes respecto al aislamiento funcional de estos recintos.

5. Ventilación:

La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de vapores y gases nocivos y deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea suficiente para cumplir la reglamentación específica que le sea de aplicación.

6. Viviendas Unifamiliares:

En viviendas unifamiliares se permitirá el acceso a los garajes con una anchura mínima de 2,70 m, y en caso de realizarse mediante rampa, esta podrá tener una pendiente de hasta el 25% y sin necesidad de disponer del espacio para acceso «prácticamente horizontal» definido en el referido artículo

Artículo 8.2.5.NU. Dotación de ascensores.

En edificios plurifamiliares donde la altura a salvar para acceder a alguna vivienda sea superior a 7,00 m, será obligatoria la disposición de ascensores en número y forma determinado por las normas existentes al respecto.

Artículo 8.2.6.NU. Actividades.

El conjunto de actividades que merecen esta denominación por sus características están reguladas básicamente en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

De ahí que la normativa a aplicar en este término municipal de La Malahá será la que establece dicha Ley, quedando relacionadas las actuaciones a realizar en el Anexo I de dicha Ley: «categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental».

Así mismo, y respecto a la Calidad Ambiental, se respetarán las regulaciones vigentes al efecto.

Artículo 8.2.7.NU. Usos complementarios: Vivienda de guardería y zonas de administración.

En los usos globales de carácter terciario, turístico e industrial previstos en este PGOU, así como en los usos equipamentales, se permiten, siempre justificadamente y según las condiciones establecidas en cada ordenanza específica, los usos complementarios de «vivienda de guardería» y de «zona de administración», así como almacenes, bares y restaurantes.

En cuanto a la vivienda de guardería, tendrá una superficie máxima de 100 m² construidos.

En cuanto a la zona de administración, dependerá del tamaño de la instalación a la que complementa y de sus características, no pudiendo superar el 5% de la superficie construida de la misma, y permitiéndose un mínimo de 15 m² en cualquier caso.

En cuanto al resto de usos complementarios, deberán cumplir lo previsto en el art. 8.1.3.NU.

CAPÍTULO III**Uso residencial****Artículo 8.3.1.NU. Uso global residencial.**

1. El uso global residencial corresponde al alojamiento de personas con carácter permanente en sus diferentes modalidades, estando excluidas las propias de los alojamientos turísticos.

2. En sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado con asignación de uso global residencial, el planeamiento de desarrollo deberá destinar un mínimo de un 60% de la edificabilidad global a usos pormenorizados residenciales, siempre bajo el cumplimiento de los niveles de compatibilidad previstos por el PGOU.

Artículo 8.3.2.NU. Usos pormenorizados residenciales.

1. Se considera uso pormenorizado de vivienda aquel cuyo uso principal sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas, con independencia de que en la misma se desarrollen otras actividades compatibles.

Se consideran comprendidos en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma. Se excluye del concepto de vivienda las instalaciones de uso hotelero.

2. El uso global residencial comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Residencial unifamiliar: Definida como aquella que corresponde al alojamiento familiar en vivienda situada sobre parcela independiente y exclusiva (o parte de ella, aún cuando no se materialice esta segregación) en tipologías de edificación aislada o agrupada horizontalmente con otras edificaciones del mismo o distinto uso. Contará con acceso independiente desde la vía pública o desde espacios mancomunados.

Las viviendas unifamiliares se podrán disponer «exentas o aisladas» o en «agrupación», entendiéndose por tal la unión o adosamiento de dos o más viviendas unifamiliares.

b) Residencial plurifamiliar: definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas, pudiendo disponer de otros elementos comunes a ellas.

Artículo 8.3.3.NU. Vivienda exterior.

La condición para que una vivienda se considere como tal y por tanto habitable es que sea considerada «vivienda exterior». Para ello, si es de tres dormitorios deberá tener al menos dos habitaciones habitables o vivideras (salón, dormitorios, estancia), dando a una calle o a un patio de diámetro de dimensión 2/3 partes de la altura del edificio y como mínimo 8 m. No obstante, si el programa de la vivienda es de dos dormitorios o menos, solamente será una habitación vividera la que deberá cumplir el requisito anterior.

Artículo 8.3.4.NU. Programa de las viviendas.

A los efectos de capacidad, superficies y composición, que con carácter de mínimos deberán contener las viviendas, se respetará lo previsto en la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

1. Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo de cuarto de estar-cocina, un dormitorio y un cuarto de aseo (compuesto de ducha, lavabo e inodoro), debiendo de tener siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número de sus moradores.

2. Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorio 8 m² de superficie, debiendo toda vivienda disponer de un dormitorio de al menos 12 m².
- Cuarto de estar de 14 m².
- Cocina de 7 m².
- Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza, esta tendrá una dimensión mínima de 20 m².
- La anchura mínima de pasillos será de 0,90 m.

Artículo 8.3.5.NU. Condiciones de uso e higiénicas de las viviendas.

Las viviendas deberán cumplir las condiciones higiénicas mínimas que a continuación se detallan, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el Código Técnico de la Edificación u otras normas concurrentes que les sean de aplicación.

Toda pieza habitable o vividera (salón-dormitorios-estancias) tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior al 15% (practicable el 10%) de la superficie de la planta. Para las piezas no habitables o vivideras (cocina,

baños,...), este hueco de ventilación puede ser de hasta la mitad; o incluso forzado en el caso de baños.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá servir esta de dormitorio y la superficie total del hueco de ella no será inferior a 1/3 de su fachada, y la ventilación entre galería y habitación será como mínimo el doble de la fijada en el caso anterior.

Opcionalmente, en edificaciones que presenten dificultades para la ventilación directa de aseos y baños, se autoriza el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

Saliente de 1,00 m por encima de la cubierta, con acabado a modo de chimenea, comunicación interior directa que asegure la renovación de aire y sección suficiente para facilitar la limpieza.

Los patios y patinillos que proporcionen luz y ventilación a cocinas y aseos serán siempre abiertos, (sin cubrir en ninguna altura), con piso impermeable y desagüe adecuado con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante, cuando se trate de edificios industriales, comerciales o públicos, podrá tolerarse el que se cubran los patios hasta la altura de la primera planta, los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro sea de 3 m, como mínimo.

Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio. Tampoco se permitirá el acceso directo desde cocina o estancia a baño o aseo.

La altura libre de todas las habitaciones, medida del pavimento al techo no será menor a 2,50 m en el medio urbano, pudiendo descender a 2,20 m, en las casas ubicadas en el ámbito rural, sin perjuicio de lo especificado en caso de reformas y adaptación de edificios.

Los pisos inferiores de los edificios destinados a vivienda estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

En caso de calles existentes con tramos de pendiente excesiva y a la cual dé fachada la parcela, se podrán autorizar, de forma excepcional y justificadamente, viviendas en nivel inferior al de la calle, de forma parcial, en terrenos situados en el medio urbano cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 m. de espesor mínimo.
- Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.
- Iluminación directa en todas las habitaciones, teniendo esta como mínimo la mitad de la altura de la habitación, y pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosada a los muros de la fachada.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,90 m en viviendas unifamiliares. En edificios colectivos de viviendas, la anchura libre mínima aumentará a 1,00 m, debiendo recibir luz y aireación directa de al menos 1 m² de superficie de hueco que dará a un patio de dimensiones mínimas de 3 x 3 m. Se admite la iluminación cenital por medio de lucernarios cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de escalera. En este caso el ojo de la escalera tendrá una dimensión mínima tal que se inscriba un círculo de 1,00 m de diámetro.

En las viviendas que tengan como anexo cualquier local de uso distinto, estos deben aislarse de aquellas, teniendo acceso independiente.

En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados se asegurará el aislamiento térmico y acústico según las normas de obligado cumplimiento.

Abastecimiento de agua: todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 210 y 350 litros/habitante/día dependiendo de su situación.

Saneamiento y alcantarillado: las aguas negras procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ser conducidas por estas a la red general de alcantarillado. Las aguas de lluvia deberán recogerse mediante canales y bajantes en edificaciones alineadas a vial, impidiendo que evacuen al mismo.

Suministro de energía eléctrica: todo edificio estará dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica en baja tensión, la cual cumplirá la Reglamentación vigente sobre la materia.

Protección contra la humedad: en toda la vivienda y como medida mínima de protección contra la humedad, el piso inferior deberá estar separado del terreno natural por una capa de aire o de hormigón de 10 a 15 cm de espesor como mínimo.

Aislamiento térmico: los aislamientos térmicos de que se doten a las viviendas deberán reunir las siguientes condiciones: bajo coeficiente de conductibilidad térmica, incombustibilidad, ser inatacable para roedores y artrópodos, que no se destruya con las vibraciones, ni se asiente con el tiempo, que sea neutra y de composición química constante para que no ataque a las canalizaciones, ni armaduras metálicas, con las que pueda ponerse en contacto, no tengan olor alguno, ni influencia nociva sobre el organismo, ni produzca sensibilizaciones.

Aislamiento acústico: las viviendas deberán estar provistas de sustancias absorbentes para la recepción acústica que pueden ser: de placas rígidas porosas, de placas flexibles de fieltro o a base de revestimientos de sustancias fibrosas.

En los inmuebles destinados a vivienda no se permitirá la instalación de ninguna máquina o aparato cuya emisión sonora exceda de los decibelios (Db) admitidos por el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Los ascensores o elevadores, los acondicionamientos de aire y torres de refrigeración, los distribuidores, elevadores y evacuadores de aguas se ubicarán y aislarán de modo que garantice un nivel de transmisión sonora de no más de 30 Db. hacia el interior del edificio.

Protección contra el fuego: toda edificación deberá estar protegida del riesgo de incendio y a tal efecto cumplirá lo especificado en el CTE.

En cuanto a la accesibilidad se deberá cumplir lo establecido en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, «por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía»; así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, «por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados».

CAPÍTULO IV

Uso industrial

Artículo 8.4.1.NU. Uso global industrial.

1. El uso global industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones determinadas para cada uso pormenorizado.

2. En sectores de suelo urbanizable sectorizado con asignación de uso global industrial, el planeamiento de desarrollo deberá destinar el 100% de la edificabilidad global a usos pormenorizados industriales, permitiéndose solo los usos complementarios de la edificación.

3. A los usos industriales les será específicamente de aplicación la legislación vigente en materia de prevención ambiental, control de contaminación y de ruidos.

Artículo 8.4.2.NU. Usos pormenorizados industriales.

Según sus condiciones particulares, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a) Sin molestia para la vivienda: Son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmiten ruido al exterior ni producen otras molestias especiales.

b) Molestos compatibles con la vivienda: Son aquellos que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico.

c) Molestos incompatibles con la vivienda: Son aquellos que presentan cierto grado de incompatibilidad que no permite su localización en zonas residenciales. Se permite la implantación de estos usos únicamente en polígonos industriales.

d) Fabriles, con carácter nocivo insalubre y/o peligroso, incompatibles con los núcleos de población: Son aquellos que presentan alto grado de incompatibilidad con la población humana, ya que pueden dar lugar a desprendimientos de productos y olores que podrían resultar perjudiciales para la salud humana, o que tienen por objeto fabricar y/o manipular productos con graves riesgos de peligro a personas o cosas.

CAPÍTULO V

Uso terciario

Artículo 8.5.1.NU. Uso global terciario.

1. El uso global terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio en sus distintas formas, los servicios profesionales, las actividades de administración, gestión, intermediación financiera, seguros y similares, así como las relacionadas con el ocio y el recreo, y los aparcamientos.

2. En sectores de suelo urbanizable sectorizado con asignación de uso global terciario, el planeamiento de desarrollo deberá destinar el 100% de la edificabilidad global a usos pormenorizados terciarios, permitiéndose solo usos complementarios de la edificación.

Artículo 8.5.2.NU. Usos pormenorizados terciarios.

Según sus condiciones particulares, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a) Comercial: Comprende aquellas actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor así como a la prestación de servicios.

Los establecimientos comerciales podrán tener carácter individual o colectivo, estando conformados estos últimos por un conjunto de los primeros integrados en un mismo edificio.

En este uso pormenorizado quedan excluidas las actividades propias de la hostelería, que se encuadran dentro del uso pormenorizado de ocio y recreo.

b) Oficinas: Corresponden aquellas actividades dirigidas a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero o de otra naturaleza, incluyendo los despachos profesionales y similares que presenten características adecuadas al desempeño de actividades análogas.

c) Ocio y recreo: Comprende aquellas actividades relacionadas con el espectáculo y la reunión, incluidas las destinadas a la venta de comidas y bebidas. Por lo tanto se incluyen salas de espectáculos, cines, discotecas, etc., así como los establecimientos destinados a la hostelería (restaurantes, cafeterías, bares, pubs,...)

d) Asistencial: Comprende aquellas actividades destinadas a la prestación de servicios de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a través de edificios de alojamiento de personas con carácter estacionario o permanente, y en cualquier régimen de explotación (residencia de la tercera edad,...).

e) Aparcamientos: Comprende las actividades destinadas al servicio del estacionamiento de vehículos.

CAPÍTULO VI**Uso turístico****Artículo 8.6.1.NU. Uso global turístico.**

1. El uso global turístico es el que tiene como finalidad la prestación de servicios correspondientes al alojamiento de transeúntes, de forma eventual o temporal, con o sin servicios complementarios, debiendo desarrollarse como actividad única y exclusiva, y gestionarse bajo el principio de «unidad de explotación», la cual ocupará la totalidad o parte de un edificio o conjunto de ellos.

No se considerarán usos turísticos las actividades relacionadas con el arrendamiento o cualquier otra forma de explotación de viviendas, apartamentos o alojamientos de colectivos específicos no contemplados por la legislación hotelera.

2. En sectores de suelo urbanizable sectorizado con asignación de uso global turístico, el planeamiento de desarrollo deberá destinar el 100% de la edificabilidad global a usos pormenorizados turísticos, quedando prohibida la implantación de usos residenciales salvo los referentes a vivienda de guardería en los casos permitidos por el plan general.

Artículo 8.6.2.NU. Usos pormenorizados turísticos.

Según sus condiciones particulares, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a) Establecimientos hoteleros: Comprenden aquellos usos de la edificación que se corresponden con el alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, integrado por todos aquellos establecimientos que se incluyen en la legislación específica de turismo, y que se pueden desarrollar como actividad única y exclusiva sobre la totalidad de un determinado inmueble o junto a otras actividades.

Según se especifica en la propia ley de turismo, los establecimientos hoteleros se clasifican en los siguientes grupos: hoteles, hoteles-apartamentos, hostales y pensiones.

b) Campings: Los campings o campamentos de turismo son establecimientos que ocupan un espacio de terreno delimitado y dotado de las instalaciones y servicios precisos para facilitar a los usuarios en lugar adecuado para hacer vida al aire libre durante un periodo de tiempo limitado, pudiendo utilizar albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables. En ellos podrán construirse elementos fijos destinados a alojamiento, tipo bungalow; así como a recepción, supermercado, bar-restaurante, aseos y servicios higiénicos, oficinas, almacén y otros anexos y servicios accesorios para el desarrollo de la actividad.

CAPÍTULO VII**Uso de equipamientos****Artículo 8.7.1.NU. Uso global equipamiento.**

El uso global equipamiento está constituido por el conjunto de actividades dedicadas a satisfacer las necesidades básicas de la población. Incluye, por tanto, las actividades destinadas a proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su formación, educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar, así como las necesarias para proporcionar los servicios de carácter administrativo y de suministros.

Artículo 8.7.2.NU. Usos pormenorizados equipamentales.

Según sus condiciones particulares, se establecen los siguientes usos pormenorizados y su desglose, pudiendo añadirse cualquier otro análogo. Se permite de forma justificada la vivienda de guardería y los espacios destinados a la administración propia de la actividad que se desarrolle.

- Institucional (IA): Comprende las actividades propias de determinadas entidades de carácter administrativo y de gestión de asuntos relacionados con la ciudadanía (centros administrativos, servicios institucionales y de entidades...).

- Cultural (CC): Comprende las actividades de conservación, creación y transmisión del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes (centros culturales, bibliotecas, museos, salas de exposiciones, teatros, archivos...).

- Religioso (R): Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la celebración de los diferentes cultos y la prestación de servicios en relación con la religión (iglesias, centros parroquiales...).

- Sanitario (S): Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización (consultorios, centro de salud, hospitales...).

- Docente (DO): Comprende la formación humana e intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado (guarderías, centros de educación o formación de cualquier categoría) o no reglado (academias, centros de idiomas...), así como las relacionadas con la investigación.

- Deportivo (D): Comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física (polideportivos, centros deportivos...).

- Infraestructural (I): Comprende el conjunto de servicios e infraestructuras relacionadas con la satisfacción y salvaguarda de las necesidades de la población (servicios de limpieza, ambientales, de protección civil...), así como el cementerio.

CAPÍTULO VIII

Espacios libres

Artículo 8.8.1.NU. Uso global espacios libres.

El uso global de espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo y recreo de la población; caracterizándose por sus plantaciones de arbolado y jardinería así como por su escasa edificación.

Sobre ellos se permiten pequeñas construcciones de uso terciario de ocio y recreo así como de uso equipamental de servicios de interés público y social, según lo previsto en las ordenanzas de aplicación de este plan general.

Artículo 8.8.2.NU. Usos pormenorizados de espacios libres.

Según sus características particulares, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a) Zonas verdes y jardines: Comprenden los espacios libres enclavados entre las áreas destinadas a la edificación en sus distintos usos (residencial, industrial, terciario, turístico y equipamientos), para el disfrute de la población y juego de niños, contando con un alto grado de ajardinamiento y mobiliario urbano.

b) Plazas: Comprende los espacios libres altamente acondicionados, destinados a lugar de encuentro y centralización de actividades, que forman parte cualificadora del entramado urbano, y que posibiliten poner en valor determinados elementos singulares o el realce de secuencias urbanas.

c) Parque urbano: Comprende los espacios libres de mayor tamaño, ajardinados y/o forestados y que cuentan con mayores posibilidades para el desarrollo de actividades de ocio, recreo y esparcimiento.

CAPÍTULO IX

Comunicaciones, transportes e infraestructuras básicas

Artículo 8.9.1.NU. Uso global comunicaciones, transportes e infraestructuras básicas.

El uso global de comunicaciones, transportes e infraestructuras básicas comprende los terrenos vinculados a las actividades de comunicación y movimiento de las personas (peatonal y motorizado), a las de transporte de mercancías y pasajeros, y a las de dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas (red de suministro de agua, red de saneamiento, red de energía, red de telecomunicaciones...).

Artículo 8.9.2.NU. Usos pormenorizados de comunicaciones, transportes e infraestructuras básicas.

Según sus características particulares, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a) Red de comunicaciones (RC): Comprende los usos del suelo destinados al movimiento de las personas tanto de forma exclusiva (calles peatonales) como de forma compartida (calles para tráfico motorizado), de bicicletas y de vehículos privados y del transporte colectivo y de mercancías. De igual forma comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red así como los servicios inherentes de los mismos.

b) Transportes (T): Comprende los usos del suelo destinados al conjunto de actividades relacionadas con la parada, intercambio y trasbordo de los distintos modos de transporte de pasajeros y mercancías (autobuses, taxis, camiones,...).

c) Infraestructuras básicas (IB): Comprende los usos del suelo destinados y afectados por la previsión de las redes de infraestructuras básicas urbanas: suministro de agua, de energía eléctrica, de gas, redes de saneamiento y de telecomunicaciones.

TÍTULO IX

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 9.1.1.NU. Objeto.

Las presentes condiciones generales de la edificación tienen el carácter de ordenanzas urbanísticas detalladas y constituyen determinaciones pormenorizadas preceptivas del PGOU. Por lo tanto, tienen por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones definitorias directamente de la edificabilidad y del destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los terrenos e inmuebles. Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Artículo 9.1.2.NU. Ámbito de aplicación.

Las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas serán de aplicación para todos los actos de construcción o edificación e instalación y usos del suelo, incluidos el subsuelo y vuelo, en los terrenos e inmuebles pertenecientes al suelo urbano consolidado, según lo dispuesto en la legislación aplicable y Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá.

También deberán ajustarse a ellas, en su generalidad y sin perjuicio de la potestad que ostentan para su complementación o mejora, según prevé la LOUA, los instrumentos de planeamiento que desarrollen el presente PGOU, tanto en suelo urbano no consolidado (planes especiales y planes parciales) como en suelo urbanizable sectorizado (planes parciales).

CAPÍTULO II

Terminología

Artículo 9.2.1.NU. Definiciones.

Los términos que se definen a continuación tendrán el significado que se expresa en los siguientes apartados:

1. Alineaciones: Es la fijación sobre el terreno del límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones y que puede o no coincidir con la línea oficial de la calle.

2. Alineaciones oficiales: Son las definidas en la documentación gráfica del PGOU (Plano de Ordenación Física. Alineaciones), y proyectos que para un posterior desarrollo se redacten. Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres de uso público o los viales públicos.

- Alineaciones exteriores: Coincide con las alineaciones oficiales.
- Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas con el espacio abierto interior, con patio de manzana, o en el caso de edificaciones aisladas, cuando se hayan establecido por la correspondiente ordenación. En definitiva, delimitan la «superficie no edificable, sne».
- Alineaciones actuales: Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en la actualidad.
- Finca fuera de línea: Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.
- Finca retranqueada: Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.
- Fondo máximo de la edificación: máximo desarrollo en horizontal de la edificación. Se medirá sobre una perpendicular a la alineación existente entre los puntos de intersección de dicha perpendicular con cualquiera de las fachadas de edificación.

3. Calle oficial: Aquella que discurre entre o a partir de alineaciones oficiales. La que no cumpla esta condición será privada.

4. Retranqueo: Es el espacio o franja de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma.

5. Separación a linderos: Es el espacio o franja de terreno comprendido entre la edificación, incluido salientes o voladizos, y los linderos de la parcela.

6. Rasante: Es la cota vertical en cada punto de la alineación oficial.

- Rasante oficial: Son los perfiles longitudinales de las calles o plazas definidas en la documentación gráfica de este PGOU, en planos de Ordenación Física, y proyectos que como desarrollo de las mismas, se redacten.
- Rasante natural: es la cota vertical en estado natural de cada punto del terreno. Sobre la rasante natural se establecerán los parámetros básicos para la medición de la altura reguladora.
- Rasante terminada: es la rasante definitiva o última del terreno construido.

7. Espacios parcelados: Según se especifica:

- Manzana: Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o espacios públicos.
- Parcela bruta: Es la superficie de terreno en suelo urbano, en la cual no existen trazadas alineaciones oficiales.
- Parcela neta: Es la superficie de terreno ubicada entre alineaciones oficiales.
- Parcela mínima: Es la superficie mínima de parcela neta que establece el planeamiento en caso de lotear o dividir parcelas de tamaños superiores. Su tamaño depende de la calificación urbanística.
- Frente mínimo: es la menor dimensión posible a vial o espacio público que puede presentar la parcela mínima.

8. Alturas: Se definen a continuación:

- La altura de la edificación viene dada por el número de plantas y la altura en metros, definiéndose por la distancia vertical desde la rasante del terreno, hasta la cara superior del alero de la cornisa. La medida se realizará según se dispone en este PGOU.
- Altura libre de pisos: Es la distancia entre la cara superior del suelo y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.
- Altura planta baja: Es la distancia existente entre la rasante y la cara superior del forjado que la cubre.

- Altura de pisos: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
- 9. Planta baja: Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera, o terreno por encima de la rasante.
- 10. Sótanos y semisótanos: Según estas consideraciones:
 - Sótano: Se considerará cuando todos los puntos de la cara inferior del forjado del techo del mismo se sitúe por debajo de la rasante del terreno.
 - Semisótano: Se considerará aquella planta en la que su forjado de techo sobresale de la rasante del terreno como máximo la medida de 1,50 m establecida en este PGOU. En terrenos en pendiente se considerarán semisótanos las plantas semienterradas.
- 11. Aprovechamientos: Se definen con estos parámetros:
 - Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda construcción.
 - Superficie máxima de ocupación: Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la parcela neta.
 - Superficie total edificada: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose estas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de cuerpos cerrados volados en su totalidad; y el 50% de los cuerpos semicerrados volados o no.
 - Edificabilidad: Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. En la medición de la edificabilidad habrá de incluirse la totalidad de la superficie construida deduciéndose como no computables las terrazas descubiertas y partes diáfanos de la edificación en fachadas exteriores, siempre que estos sean libres al acceso público y sin cerramiento. Computarán al 50% las terrazas cubiertas abiertas frontal o lateralmente.
 - Coeficiente de edificabilidad: Es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela, expresado en m^2/m^2 . Será equivalente $3m^3/m^2$ a $1m^2/m^2$ en edificios no industriales y $6m^3/m^2$ a $1m^2/m^2$ en edificios industriales.
- 12. Patios: Se denominan también «sne» (superficie no edificable).
 - Jardín privado: Es la parte no edificable de la parcela. Solo podrá destinarse a vías y/o aparcamientos de superficie, plantaciones, parques, jardines, piscinas, etc., sin edificación alguna.
 - Patio de luces: Es el espacio descubierto cuya sección horizontal en cualquier nivel tiene todo su perímetro delimitado por edificación. Pertenece, por tanto, formalmente al denominado patio cerrado, y tendrá una dimensión mínima de 3 m.
 - Patio abierto: Es el espacio descubierto cuya sección horizontal, en cualquier nivel, tiene sólo parte de su perímetro delimitado por edificación, estando el resto en contacto con la calle.
 - Patio mancomunado: Son patios de luces o abiertos comunes a más de una parcela. En este caso se formulará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya simultánea o posteriormente, inscribiéndola en el Registro de la Propiedad, con respecto a ambas fincas y deberá ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar Licencia de Obras.
 - Patio inglés: Es el espacio semiabierto en al menos uno de sus lados, cuyo piso se sitúa bajo rasante y cuya misión es la ventilación o el soleamiento de las edificaciones.
 - Fachada: Masa de cerramiento exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para luz y ventilación.
- 13. Solar: Superficie de suelo urbano, apto para la edificación y que se encuentra urbanizado de acuerdo con lo establecido en este PGOU, teniendo así mismo, señaladas alineaciones y rasantes.
 - Superficie edificable (se): Aquella zona o superficie que puede contener edificación.

- Superficie no edificable (sne): Aquella zona o superficie que debido a sus características geotécnicas, topográficas, topológicas, de paisaje o por disponerlo así el planeamiento en base a un modelo territorial definido, no se puede cupar por la edificación. Se puede destinar a ajardinamiento, paseos, aparcamientos, patios, etc.

14. Usos permitidos: Son los que se consideran adecuados o compatibles en las ordenanzas de este PGOU.

15. Tipologías: Según la estructura, altura, volumen, uso y forma de concretarse en el espacio se dispondrán:

- Edificación alineada: es la edificación cuya fachada o fachadas coinciden con la alineación oficial señalada en este PGOU (caso común de edificios en manzana).
- Edificación retranqueada: es la edificación en la que algunas de sus fachadas no coinciden con la alineación oficial señalada en este PGOU. Dicha edificación se entenderá retranqueada o separada de la alineación con la que no coincida (caso común de viviendas unifamiliares adosadas).
- Edificación exenta: Es la edificación retranqueada de todas las alineaciones (caso común de chalets o edificio singulares).

CAPÍTULO III

Condiciones generales de las edificaciones

Sección I: Solares edificables

Artículo 9.3.1.NU. Condiciones generales.

Además de las limitaciones establecidas con carácter general en este Plan General, el suelo urbano requiere para ser edificado que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos del articulado de la LOUA y Reglamentos de aplicación.

Artículo 9.3.2.NU. Solar.

A los efectos de este PGOU, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que además de contar con los servicios señalados en la LOUA, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- b) Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Será condición indispensable para su edificación el retranqueo de alineaciones propuesto en el plano de Ordenación Física, Alineaciones de este PGOU, así como el cumplimiento de las ordenanzas establecidas en el mismo.

Sección II: Altura de las edificaciones

Artículo 9.3.3.NU. Sótano y semisótano.

El sótano se refiere a la planta de la edificación que no sobresale en ningún punto (contabilizando desde la parte superior del forjado de techo) de la rasante del viario ni de la del terreno, según la forma señalada en el PGOU.

Se permite la ocupación del subsuelo hasta la profundidad de 2 plantas en casos necesarios y debidamente justificados (aparcamientos, instalaciones,...).

La planta semisótano que sobresalga una altura superior a 1,50 m, medida a la parte superior del piso correspondiente y de la forma que se señala en este PGOU, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea el uso a que estén destinados.

Así mismo, se contabilizarán las plantas diáfanos o con soportales.

Artículo 9.3.4.NU. Altura de pisos.

La altura de pisos (entendida como la distancia entre dos suelos consecutivos) queda fijada en un mínimo de 2,80 m y un máximo de 3,30 m para las plantas altas, y un mínimo de 2,80 m y un máximo de 4,50 m para las plantas bajas.

En las plantas destinadas a garaje-aparcamiento, la altura mínima permitida será de 2,50 m.

La planta baja podrá descomponerse dentro de los máximos autorizados, en semisótanos o elevación del terreno y entresuelo.

Artículo 9.3.5.NU. Altura libre.

La altura libre de la planta piso será como mínimo de 2,50 m y como máximo el resultante de aplicar el art. anterior.

Para garajes y aparcamientos será de 2,20 m como mínimo.

En ambos casos se permiten algunas zonas de menor altura libre, siempre que queden justificados (sólo en casos de rehabilitación, reforma o adaptación de edificios existentes) y que no superen el 60% de la superficie útil desarrollada.

Artículo 9.3.6.NU. Entreplantas.

Se podrán edificar entreplantas, siempre que queden contempladas e integradas en la planta baja de las edificaciones. En caso de superar la altura de pisos establecida en el art. 9.3.4.NU. anterior, computarán como una planta.

Artículo 9.3.7.NU. Altura reguladora. Medición.

La altura reguladora será el parámetro indicativo del volumen aparente de las edificaciones.

Las alturas se medirán en general, y sin perjuicio de los casos especiales que se explicitarán, trazando una paralela a la «línea de pendiente» a una cota vertical que es la «altura máxima reguladora». Esta cota se calculará en función del número de plantas «n» permitido para cada Ordenanza según la fórmula siguiente:

$$H = 3 \times n + 1,50 \text{ (metros).}$$

donde quedan incluidos, en cualquier caso, el canto de forjados y el de la cornisa, pero no el de los antepechos (casos de terrazas o similar), que como máximo serán de 1,00 m de altura. También estará incluida la parte sobresaliente de los semisótanos en caso de existir.

Para la medición de la altura máxima reguladora, se definen, además de los parámetros de este capítulo, los siguientes:

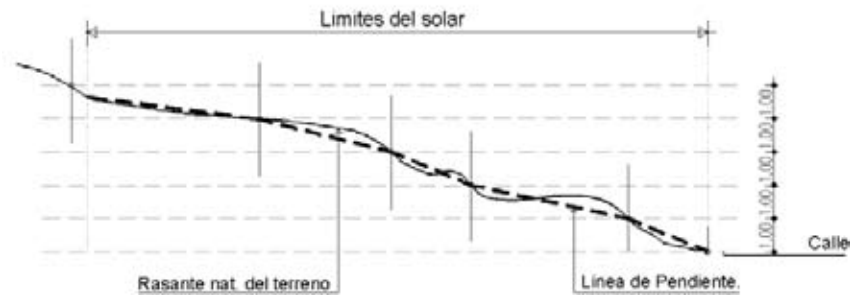
Rasante natural: Es la cota vertical en estado natural de cada punto del terreno. Si esta se rebaja por extracción de tierras, la rasante natural a considerar será la del terreno ya rebajado; no considerándose cuando la extracción de tierras se efectúe para la ejecución de sótanos y/o semisótanos. Si el terreno natural se denota relleno, la rasante natural a considerar será la del terreno natural originario.

Sobre la rasante natural se establecerán los parámetros básicos para la medición de la altura reguladora.

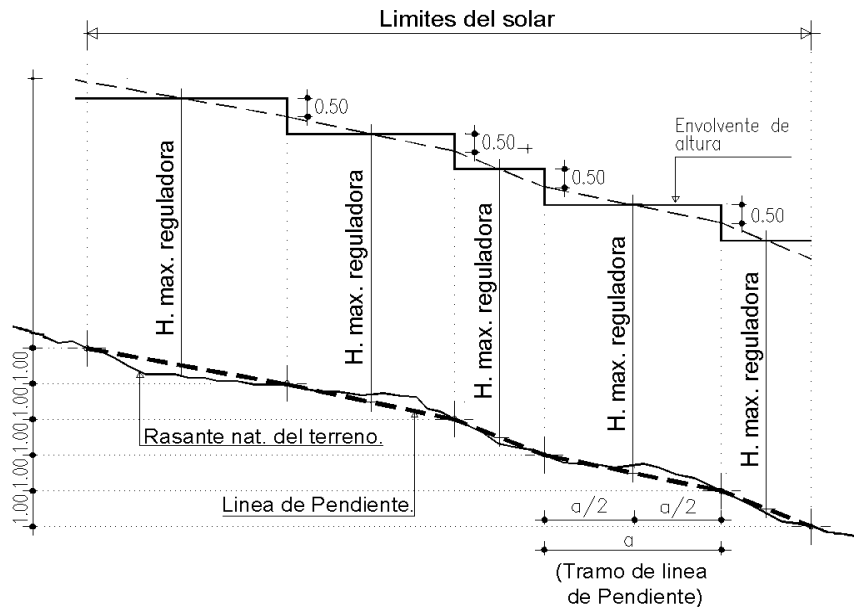
Línea de Pendiente (L.P.): Es la línea que se define a partir de la rasante natural del terreno, si esta no es uniforme. Si es uniforme, ambas coincidirán.

Para obtener la línea de pendiente de un solar, a partir de los límites del mismo se trazará un sistema de líneas auxiliares horizontales y paralelas entre si a 1 m.

Los puntos de intersección de estas líneas con la rasante natural del terreno (en el último tramo se tomará como punto intersección la del límite del solar con la rasante natural), se unirán mediante tramos rectos que conformarán la línea de pendiente.



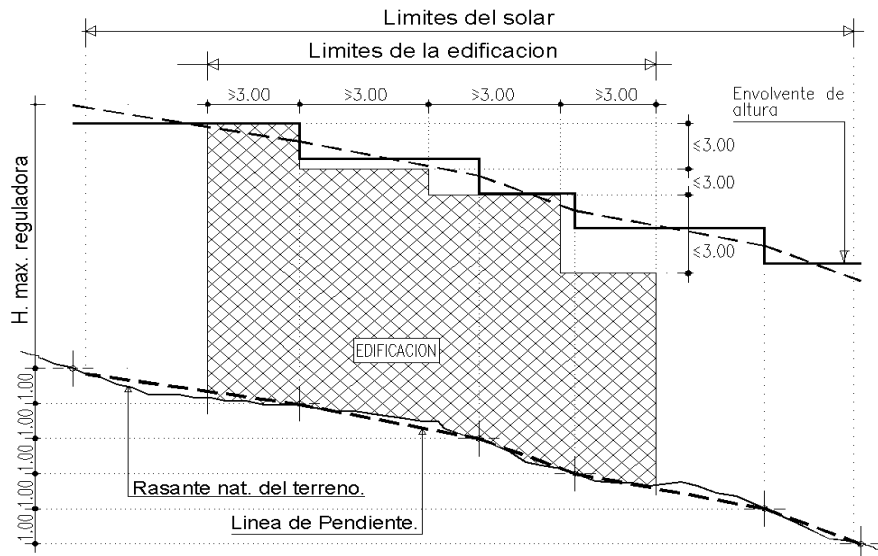
Envolvente de Altura: (E.A.): En la vertical del punto medio de cada tramo de la línea de pendiente se medirá la altura máxima reguladora «H» y se trazará una línea quebrada, según se recoge en el siguiente gráfico.



(Si a la línea de pendiente se trazara una paralela a una altura «H», esta cortarían los tramos horizontal y vertical de la envolvente de altura en sus puntos medios.)

Envolvente de Altura Máxima de la Edificación: (E.A.M.E.): La envolvente de altura máxima de la edificación será la línea quebrada que junto a la rasante del terreno, definirá el área dentro de la cual se situará la proyección de la edificación a construir, sea esta alineada o no a calle según su ordenanza reguladora. Se obtendrá a partir de la «envolvente de altura».

Dentro de este área, no se permitirán escalonamientos de la edificación superiores a los 3 m en la vertical, ni inferiores a 3 m en la horizontal. Así mismo, si la línea de pendiente supera la pendiente del 50%, se aumentará progresivamente el fondo horizontal del escalón, tomando como máximo una distancia de 6 m para una pendiente del 100%.



Casos especiales: En solares en esquina y/o con fachada a varias calles se aplicará este criterio para cada una de las calles que lo circunden y se escogerá la envolvente definitiva en que concurran todas las demás.

Artículo 9.3.8.NU. Construcciones por encima de la altura máxima reguladora.

En todas las ordenanzas de este PGOU se autorizarán edificaciones por encima de la altura máxima reguladora (SH), que se denominan, «buhardillas», «castilletes» o «elementos auxiliares», bajo las condiciones que se exponen a continuación.

Todas ellas consumen edificabilidad en los términos explicitados en el presente PGOU, no pudiéndose implantar simultáneamente en un mismo edificio salvo los «elementos auxiliares».

* Buhardillas:

- Se permitirán únicamente en la ordenanza Residencial Intensiva 2 «RI2», conteniendo una sola planta y siempre que estén vinculadas a la planta inmediata inferior, como una ampliación de esta.
- Se ubicarán en cualquier lugar sobre la última planta, no pudiendo ocupar más del 50% sobre la misma, englobando el «castillete» en cualquier caso. No se reflejarán al exterior aspectos significativos de las buhardillas como perros sentados o similar, debiendo dar una imagen similar a las cubiertas tradicionales.
- La cumbre no podrá sobrepasar una altura de 5,50 m, sobre la altura reguladora y su pendiente no será superior al 40%.

* Castilletes:

- Se permitirán en todas las ordenanzas.
- Se ubicarán en cualquier lugar sobre la última planta, aunque preferentemente bajo el plano de 45 grados establecido a partir del forjado de cubierta.
- Tendrán la superficie máxima de 20 m² construidos e incluirán en un solo módulo edificatorio el cuerpo de escalera, pudiéndose añadir el del ascensor en caso de que lo hubiere así como exclusivamente el «cuarto o armario de instalaciones de telecomunicaciones» y el de «energías renovables».

- La cumbrera no podrá sobrepasar una altura de 4,50 metros sobre la altura reguladora.
- * Elementos auxiliares:
 - Se permitirán en todas las ordenanzas: elementos estructurales, shunts de ventilación y chimeneas y aparatos de instalaciones no cubiertos nunca cuarto de instalaciones ni lavaderos.
 - Se ubicarán en cualquier lugar sobre la última planta, aunque preferentemente bajo el plano de 45 grados establecido a partir del forjado de cubierta.

Sección III: Aprovechamientos

Artículo 9.3.9.NU. Superficie ocupada. Medición.

La superficie ocupada es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal de cada planta sobre la propia parcela o sobre un plano horizontal asimilable de las líneas externas de toda la construcción, incluso vuelos interiores de parcela.

Siempre que lo permita la ordenanza de aplicación y aunque la edificación principal se retranquee o separe de los límites del solar, se permitirá que el «sótano» y «semisótano» que no compute como planta (al cumplir la altura sobre rasante) pueda adosarse a dichos límites siempre que el cuerpo o edificación adosado no supere tampoco la altura máxima sobre rasante del solar al que se adosa.

Para la medición de la superficie ocupada se seguirán los mismos criterios que para la medición de la edificabilidad, según el artículo siguiente.

Artículo 9.3.10.NU. Edificabilidad. Medición.

Para la medición de la edificabilidad se incluirán los vuelos abiertos al 50% y los cerrados al 100%.

Se computarán al 50% las terrazas cubiertas que estén cerradas por dos o menos lados. En cualquier otro caso computarán el 100%.

Los espacios de altura libre inferior a 1,50 m no computarán a efectos de edificabilidad, ni tampoco el hueco del ascensor ni los ojos de los cuerpos de escaleras.

Por lo tanto, cualquier edificación o cuerpo construido que no cumpla las condiciones anteriores o las previstas para los usos bajo rasante (art. 8.2.4.NU) computará edificabilidad al 100%.

En la documentación integrante de los proyectos deberán quedar claramente especificadas y justificadas la medición de los cuerpos a construir, a efectos del cómputo de la edificabilidad consumida.

Artículo 9.3.11.NU. Cómputo del aprovechamiento.

El cómputo del aprovechamiento, o edificabilidad en estos casos, se realizará siguiendo las reglas de los dos artículos anteriores. No obstante, en caso de parcelas con cargas o imposiciones del planeamiento, tal como se especifica en el artículo 9.3.12.NU siguiente, las condiciones urbanísticas referidas a la edificabilidad, ocupación y parcela mínima, se aplicarán sobre la «parcela bruta», debiéndose actuar, en cualquier caso, por acumulación de volumen. Así mismo, se podrán alterar las condiciones referidas a áticos, retranqueos o separación a linderos para hacer posible la edificación según los parámetros anteriores.

Puesto que el presente PGOU no contempla la edificabilidad actualmente consolidada en las edificaciones, si se actúa por sustitución, se habrá de realizar según las determinaciones y disposiciones del mismo.

Por último, cuando por aplicación de las condiciones de este PGOU (de ordenación, cargas, imposiciones...), incluidas las de «acumulación de volumen», no sea posible la

materialización completa del aprovechamiento asignado para cada parcela, este no será objeto de ningún tipo de transferencia, aunque sí se articularán los mecanismos oportunos de compensación del defecto del mismo. A éstos efectos el Ayuntamiento fijará el precio del m² del suelo en función de las zonas y el aprovechamiento asignado por el PGOU.

Artículo 9.3.12.NU. Acumulación de volumen.

En parcelas afectadas por cargas del planeamiento o por limitaciones impuestas por la propia ordenación del plan como son la cesión de viales, de zonas verdes y/o suelo equipamental, o la previsión obligada de nuevos jardines privados (sne), y que no hayan sido recogidas en unidades de ejecución por el presente PGOU, se actuará por «Acumulación de volumen», según los casos siguientes:

- En todas las ordenanzas (residencial, terciario, turístico o equipamientos): será obligatoria la ocupación máxima de la parcela siempre que se respeten las condiciones de patios e higiénico-sanitarias exigibles en función de los usos a edificar.
- En residencial «RI2» se admitirá la ampliación de la buhardilla hasta ocupar el 60% sobre la planta anterior.

Tramitación: En los casos en los que el mecanismo de la «acumulación de volumen» conlleve la ampliación de la planta abuhardillada, se deberá tramitar un Estudio de Detalle que permita valorar la solución propuesta respecto del entorno inmediato.

En los demás casos, bastará su justificación dentro del propio documento del proyecto arquitectónico.

Sección IV: Entrantes, salientes y patios

Artículo 9.3.13.NU. Salientes.

No se permitirá sobresalir de las alineaciones oficiales marcadas en este PGOU más que con los vuelos que se fijen en el mismo; prohibiéndose los arcos y puentes de una parte a otra de la calle salvo que sean privadas, definidas en este PGOU.

Así mismo, quedan prohibidos los salientes en forma de esquinazos o diente de sierra, sean abiertos o cerrados.

Las plazas se considerarán como «la calle más ancha que llegue a ella» en cuanto a anchura para calcular los vuelos.

En los casos de calles de anchura variable, se tomará, para cada manzana, el «menor ancho» para el cálculo de vuelos en cada parcela a edificar.

En ningún caso se permitirá la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0,60 m de las líneas de medianería, sin perjuicio de cumplir lo especificado en cualquier norma de aplicación concurrente en el asunto.

Artículo 9.3.14.NU. Vuelos.

Abiertos:

- Se permitirán en todas las ordenanzas y para calles de ancho mayor a 3 metros.
- La altura mínima sobre la acera o calzada será de 3,00 m.
En balcones de poca anchura (0,20 m), cierres ornamentales o rejas, dicha altura sobre el acerado o calzada no será inferior a 2,50 m.
- La longitud será como máximo del 60% de la longitud de la fachada, no permitiéndose vuelos corridos. En cualquier caso, se permitirá superar esa longitud del 60% en función de los edificios colindantes y por aunar tipologías. Para ello habrá de presentarse un alzado compuesto que permita valorar la solución propuesta.
- El ancho del vuelo quedará remetido al menos 0,30 m desde el bordillo que conforma el acerado. Si no existen aceras, la anchura del vuelo no será superior a 0,50 m.
- La separación entre vuelos será, en cualquier caso, superior a 0,60 m.

- En esquinas convexas, la distancia de los vuelos al vértice será como mínimo de 2 metros.
- El ancho máximo de los vuelos será del 10% del ancho de la calle, no superando en ningún caso 1,20 m.
- No podrán volar fuera del ancho de la línea límite de propiedad (linderos), debiendo separarse a medianerías y de dichos linderos al menos 0,60 m.
- Los aleros de cubierta a calles no serán superiores a 0,60 m. Los superiores a esta medida se contabilizarán como vuelos y se les aplicarán las reglas de este articulado.
- La ejecución de vuelos nunca supondrán la variación de infraestructuras urbanas existentes o previstas.

Cerrados:

- Solo se permitirán en ordenanzas «Residencial Intensiva», y para calles de ancho mayor a 12 metros.
- La altura mínima sobre la acera o calzada será de 3,00 m.
- La longitud será como máximo del 60% de la longitud de la fachada, no permitiéndose vuelos corridos.
- El ancho del vuelo quedará remetido al menos 0,30 m desde el bordillo que conforma el acerado. Si no existen aceras, la anchura del vuelo no será superior a 0,50 m.
- La separación entre vuelos será, en cualquier caso, superior a 0,60 m.
- En esquinas convexas, la distancia de los vuelos al vértice será como mínimo de 2 metros.
- El ancho máximo de los vuelos será del 10% del ancho de la calle, no superando en ningún caso 1,20 m.
- No podrán volar fuera del ancho de la línea límite de propiedad (linderos), debiendo separarse a medianerías y de dichos linderos al menos 0,60 m.

Artículo 9.3.15.NU. Alineaciones.

Las alineaciones oficiales vienen definidas en los planos de ordenación. A partir de ellas, las edificaciones que se realicen deberán respetar dicha alineación o retranquearse si su calificación u ordenanza se lo permite. En el primer caso se denominarán «edificaciones alineadas» y en el segundo «edificaciones retranqueadas», siendo «exentas o aisladas» en el caso de retranquearse de todos los linderos de la parcela. Así mismo, en caso de discrepancias entre la realidad física y la planimetría, predominará lo primero.

No obstante, será el Ayuntamiento el que previamente a la concesión de la licencia y/o comienzo de las obras deba señalar la «línea» y la «rasante» de cualquier solar, basándose objetivamente en lo previsto en los planos de Ordenación.

Artículo 9.3.16.NU. Retranqueos a alineaciones.

Se permitirá el retranqueo de las edificaciones de la alineación oficial si es permitido por la ordenanza específica, siempre que no dejen medianeras al descubierto, o que se realice un tratamiento de las mismas, adosándoles cuerpos de edificación que sigan pautas similares en la composición y decoración a la fachada del edificio retranqueado; además de la obligatoriedad de edificar una cerca exterior de características urbanas, definida en la sección VI de este capítulo.

En caso de ensanchamiento de calles ya consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 9.3.17.NU. Ensanchamiento de calles.

El Ayuntamiento, si así lo considera oportuno, podrá obligar al retranqueo de la alineación de cualquier solar con el fin de ampliar el ancho de algunas calles hasta conseguir 6 m. (sólo si es capaz de admitir tráfico rodado).

Estas definiciones deberán tratarse de forma genérica para la totalidad o gran parte de dicha calle, realizándose la medición del ancho desde el eje actual de la misma en caso de pretender el ensanchamiento por ambos márgenes, entendiendo dicho eje como el existente en el momento de la aprobación definitiva de este PGOU).

Para ello, salvo que ya esté previsto dicho ensanchamiento en el PGOU, se tramitará un Estudio de Detalle, actuando en las parcelas resultantes por «Acumulación de volumen», según lo previsto en el art. 9.3.11.NU.

Artículo 9.3.18.NU. Reajuste de alineaciones.

El Ayuntamiento podrá obligar a pequeños reajustes de la alineación existente, con el fin de alinear o atenuar ciertos salientes incómodos para la estructura viaria. Esta condición se impondrá para el otorgamiento de la oportuna licencia de nueva construcción actuándose en la parcela por «Acumulación de volumen», según lo previsto en el art. 9.3.11.NU.

Artículo 9.3.19.NU. Inexistencia de alineaciones.

En el caso de no estar reflejada la alineación oficial en los planos de Ordenación de este PGOU el promotor de cualquier tipo de edificación a realizar deberá justificar las dimensiones y límites de la parcela donde pretende actuar, aportando para ello escrituras, planos catastrales,... o cualquier otro documento que considere necesario.

El Ayuntamiento, previo a la concesión de la licencia, comprobará y efectuará el señalamiento de dicha alineación, sin perjuicio de lo especificado en el articulado de esta sección IV.

Artículo 9.3.20.NU. Retranqueos y separación a linderos.

No se pueden abrir huecos con luces rectas a fincas colindantes, si no hay como mínimo tres metros de distancia entre la pared en que se abran y la propiedad vecina; sin perjuicio de la existencia de calles y patios.

La separación a linderos se medirá desde el borde exterior de los vuelos si son cerrados o abiertos de más de 50 cm de vuelo.

Artículo 9.3.21.NU. Patios cerrados.

Se entenderán por patios cerrados a aquellos que lo están por todos sus costados, pudiendo mancomunarse.

La superficie de estos patios se calculará en función de la altura «H» del mismo (H se contabiliza desde el piso del patio al extremo superior del antepecho de la azotea o alero del tejado). De esta forma, la superficie del patio será $S = (1/4 \times H)^2$, y como mínimo 9 m².

Las distancias de luces rectas serán de longitud H/4 y como mínimo 3 metros, debiéndose inscribir en el patio un círculo de diámetro H/4 y como mínimo 3 metros, sin perjuicio de lo establecido al respecto por el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 9.3.22.NU. Patios abiertos.

No se permitirán patios abiertos a fachada que no tengan la consideración de entrantes, cuyo suelo pertenecerá al dominio y uso público y deberá integrarse con la vía urbana a que dé fachada.

En cuanto a dimensiones mínimas de luces, se seguirá el mismo criterio que para los patios cerrados.

Artículo 9.3.23.NU. Patios de manzana.

En los patios de manzana, que deberán tener cabida para un círculo de 8 m de diámetro como mínimo, se permitirán luces de viviendas (ya que cumplen con la definición de vivienda exterior), no permitiéndose vuelos de ningún tipo. Se permitirán solamente

vuelos abiertos de 0,60 m como máximo, y de longitud máxima el 60% de la longitud de la fachada, si el diámetro referido anteriormente supera los 10 m.

Artículo 9.3.24.NU. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a conseguirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad como farolas, arbolado, mobiliario urbano o infraestructuras urbanas. Los servicios técnicos municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectos con la mayor brevedad y antelación que cada caso permita.

En cualquier caso, las actuaciones posteriores llevadas a cabo por los propietarios deberán respetar estos elementos.

Artículo 9.3.25.NU. Apoyos.

Se prohíben los apoyos de carácter definitivo en calzadas o aceras de calles oficiales.

Sección V: Tratamiento de los bajos. Reclamos publicitarios

Artículo 9.3.26.NU.

En la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, etc., solo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 15 cm.

Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran hacia la calle. Cuando por normas concurrentes con las presentes, sea obligatorio que lo hagan, deberán quedar remetidas de la fachada.

Artículo 9.3.27.NU.

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras y rótulos) se desarrollarán en los huecos de la planta baja, dejando libres y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos.

Encima del perímetro de estas jambas, dinteles, pilastras o muros de fachada, se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas.

Sección VI: Cerramientos, cercas y pérgolas

Artículo 9.3.28.NU. Cercas en general.

Las cercas que delimitan las parcelas o patios, cuando sean opacas, sólo podrán tener la altura de 2,00 m sobre la rasante definitiva o terminada de su parcela, pero podrán elevarse 1 metro más con rejería, celosías, arbolado, etc.

Las cercas a calles serán de altura máxima de 1,20 m (cuando sean opacas), pudiendo elevarse hasta los 2,00 metros con rejería, celosías o arbolado.

Así mismo, la «rasante terminada» de una parcela no podrá elevarse más de 1,50 m sobre la línea de rasante de otras parcelas o calles colindantes; con lo cual la altura máxima de cualquier cerca y en cualquier caso no podrá superar en ningún punto los 3,50 m con elementos opacos, y evidentemente, los 4,50 m con rejería, arbolado, etc.

Artículo 9.3.29.NU. Cercas urbanas.

Cuando se realice algún retranqueo de los previstos en la sección IV de este capítulo y para no dejar medianerías vistas, se deberá realizar una cerca de altura mínima 4 m, con características urbanas, con el fin de realizar un «mantenimiento de fachada», entendiéndose como tal la armonización con la edificación realizada y con las colindantes.

Artículo 9.3.30.NU. Pérgolas.

Se admitirán pérgolas sin límite de superficie siempre que se retranqueen de colindantes y viales lo señalado para la edificación principal.

Así mismo, se admitirá que las pérgolas se adosen a distintos colindantes y viales con un máximo de 5 metros lineales por cada lado de la parcela.

Para considerarse como tales, las pérgolas no podrán presentar una cubrición continua, pudiéndose cubrir con toldos, plantas o cualquier otro elemento movable o fácilmente desmontable.

Artículo 9.3.31.NU. Vallado de solares.

Todo terreno o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de 2 m de altura, ejecutado con material y acabados típicos del lugar, convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación del derribo en el caso de que no prevea una construcción inmediata (antes de tres meses).

En el caso de urbanizaciones de nueva implantación, los propietarios de solares deberán cercarlos cuando la consolidación de la misma alcance el 60%.

Artículo 9.3.32.NU. Construcciones provisionales.

En el interior de los solares en los que vaya a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones en una sola planta, dentro de las alineaciones del solar, destinados a la seguridad y salud de las obras, a guardería, depósitos de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización sólo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, cuando hubiera sido otorgada ésta.

Dado el carácter de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.

Sección VII: Condiciones estéticas**Artículo 9.3.33.NU. Generales.**

La composición estética de los edificios se deja a la libre elección del proyectista de los mismos, siempre cumpliendo lo especificado en este artículo.

Por otra parte, y tal como lo prescribe el articulado de la LOUA, las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas. A fin de conseguirlo, las mismas mantendrán el carácter de la zona, tanto en zonas consolidadas como de nuevos desarrollos. Deberán contemplar las características en cuanto a su ancho de frente de línea de cornisa, proporción de vanos y huecos, tratamiento de huecos así como de vuelos y materiales a las situadas en el entorno inmediato.

Quedan prohibidas las formas que puedan ocasionar distorsiones en la composición volumétrica de las edificaciones, como los vuelos cerrados en esquina o dientes de sierra, etc.

En cuanto a los edificios destinados a equipamientos, se deja mayor libertad de diseño y composición que será en función del uso, aconsejándose las actuaciones por contraste con las destinadas a edificios residenciales.

Artículo 9.3.34.NU. Fachadas.

Los materiales de fachada dependerán de las características del núcleo donde se ubiquen y del uso del edificio, y mantendrán el carácter de la zona, por lo que a tal fin deberán presentar un aspecto continuo, acabándose con encalados, pinturas o materiales

de color claro. Se admite, sin embargo, la combinación de paredes pintadas con acabados o adornos en otros materiales.

Especialmente queda prohibido el uso de materiales cerámicos o azulejos de forma continuada en el revestimiento de fachadas.

Los zócalos en planta baja, en caso de establecerse, sólo se permiten en piedra natural, ladrillo o mortero liso pintado en tonos oscuros. Se prohíbe especialmente el uso de terrazos y aplacados de mármoles para tal fin, así como el de alicatados.

Por otra parte, el color de las fachadas en zonas de uso residencial será preferentemente blanco. Por tanto queda prohibido el realizar conjuntos de viviendas que presenten aspecto multicolor. En general, se prohibirán tonos oscuros y disonantes con el entorno inmediato.

Las fachadas de los edificios, sean públicos o privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán estar «acabadas» y conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los armarios para contadores de electricidad y abastecimiento de agua deberán situarse en lugares que no perturben la composición de la fachada y/o diseñarse conjuntamente con la misma. Así mismo, la instalación de aparatos de aire acondicionado o chimeneas quedarán prohibidos en las fachadas si no se prevén pantallas o elementos que impidan su contemplación, diseñándose en relación con la disposición de la fachada. De igual forma se deberá actuar con los lavaderos y tendederos.

Todos los proyectos a realizar incluirán el estudio de fachadas colindantes. Al diseñar la fachada se tendrá en cuenta la altura de planta de las edificaciones colindantes, así como la disposición de impostas, cornisas, etc.

Al objeto de regular la incidencia que la composición de huecos, carpinterías, escaparates, materiales, etc., de planta baja (correspondientes al uso comercial, de pequeños talleres, garajes, etc.), suponen a la composición general de las edificaciones, será obligatorio que en los planos de proyecto e obra nueva o de reforma del aspecto exterior se determinen las características formales y de tratamiento de las plantas bajas, que en todo caso deberán formar parte de la composición general de la fachada.

Las medianeras que queden descubiertas de forma permanente o temporal, serán tratadas como fachadas aunque no sean visibles desde la vía pública. Así mismo, en los casos en que una medianera sea pared delimitadora de zonas verdes, deberá realizarse un tratamiento de fachada mediante elementos ornamentales o similar.

Artículo 9.3.35.NU. Cubiertas.

La cubierta se diseñará en función de lo existente. De esta forma la cubierta deberá ser inclinada en al menos el 70% de su superficie, acabándose en teja o similar. La zona plana se acabará en solería, grava o similar.

Quedan expresamente prohibidas las cubiertas, sean inclinadas o planas, acabadas en chapas de fibrocemento, galvanizadas o similares, excepto en polígonos industriales.

Todos los elementos a situar sobre la cubierta como castilletes, chimeneas, depósitos, antenas, etc., deberán ser recogidos en proyecto y tratados de forma que queden integrados en la edificación.

Artículo 9.3.36.NU. Intervenciones singulares.

Se admite la posibilidad de la implantación de edificaciones de carácter singular en cualquier zona determinada por el presente PGOU, tanto de iniciativa pública como privada, con características que se aparten de las ordenanzas previstas, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable a la cualificación de la tipología o morfología arquitectónica y/o de la ciudad.

Dichas intervenciones singulares cumplirán las condiciones referentes a parcela mínima, altura, edificabilidad y usos, dependiendo de la calificación/ordenanza de que

se trate; pudiendo alterar las restantes: ocupación, retranqueos, vuelos, condiciones estéticas, materiales utilizables,...

Para su autorización se tramitará un Estudio de Detalle para un ámbito que permita valorar la justificación de la intervención singular planteada con el entorno circundante.

Artículo 9.3.37.NU. Paisaje.

Con el fin de conservar la estética del paisaje en algunos enclaves del núcleo, en el caso de ejecutar muros de contención de tierras, estos deberán presentar escalonamientos mínimos de 0,70 m de anchura por cada 3 metros de altura, donde obligatoriamente se colocarán plantas enredaderas y colgantes, debiendo así mismo cuidar el acabado (piedra, enfoscados,...), de modo que evite impactos visuales negativos.

Sección VIII: Cauces y barrancos

Artículo 9.3.38.NU.

Para el otorgamiento de cualquier licencia para construcción que afecte a terrenos ubicados dentro de la franja de 100 m de «policía de cauces», se deberá solicitar informar previo al organismo de cuenca.

Por otra parte, serán de dominio público las franjas de anchura 5 m, situados a ambos márgenes, medidas desde el límite del dominio público hidráulico, establecido por el estudio hidrológico correspondiente, y consecuentemente la anchura de dicho cauce.

Sección IX: Carreteras

Artículo 9.3.39.NU.

Tal y como se especifica en los títulos III y IV de la Normativa Urbanística; en los tramos que discurran en suelo clasificado de urbano, en contacto con las carreteras existentes en el municipio, la separación de la línea de edificación a la arista exterior de explanación vendrá especificada en planos de Ordenación del PGOU.

Sección X: Proyectos

Artículo 9.3.40.NU. Justificación de las Ordenanzas.

Los proyectos que se redacten como desarrollo de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de este PGOU deberán justificar claramente el cumplimiento de los criterios expuestos en las secciones que componen este capítulo III, debiendo presentar el estado actual del terreno a edificar (en cuanto a rasantes, edificios colindantes, servicios urbanos, etc.), tal que haga posible la comprobación de los parámetros oportunos previo a la concesión de licencia.

TÍTULO X

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CALIFICACIONES URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I

Uso residencial

Artículo 10.1.1.NU. Ámbito de aplicación.

Este tipo de ordenación se extiende a todo el suelo urbano zonificado como tal por el PGOU y representado en el plano de Ordenación O.3, a escala 1/2.000, del núcleo urbano.

00119025

Aquellas edificaciones calificadas de alguna de estas formas y que estuvieren total o parcialmente consolidadas por edificaciones que no se ajusten a las mismas, se considerarán fuera de ordenación, tendiéndose a corregir esta situación con soluciones futuras.

Artículo 10.1.2.NU. Calificación.

Se han definido las siguientes calificaciones de carácter residencial:

- Residencial Intensiva 1 «RI1».
- Residencial Intensiva 2 «RI2».
- Residencial Intensiva 3 «RI3».
- Residencial Intensiva 3 «RI3(*)» (antiguo sector SAU-1).
- Residencial Extensiva «RE».

En las fichas Ordenanzas se definen pormenorizadamente las características de las mismas.

Artículo 10.1.3.NU. Uso característico.

El uso característico o dominante de este tipo de ordenación es el de residencial (en vivienda unifamiliar o plurifamiliar, dependiendo de lo establecido en la ordenanza). Se establece en un porcentaje mínimo del 60% de la superficie total construida de la parcela en los casos en que el uso residencial se pretenda implantar junto a alguno de los compatibles.

Artículo 10.1.4.NU. Usos compatibles.

Según se define en las fichas de la calificación urbanísticas art. 10.1.9.NU.

Artículo 10.1.5.NU. Alineaciones y rasantes.

Son las marcadas con carácter de obligatorias en el plano de Ordenación «O.4», a escala 1/2.000, del núcleo urbano.

Artículo 10.1.6.NU. Aumento de edificabilidad y ocupación.

Cuando por el tamaño de la parcela catastral existente en el momento de la aprobación definitiva del presente PGOU, no se consiga edificabilidad suficiente para poder construir una vivienda de al menos 100 m² construidos (por motivo de la aplicación de las ordenanzas propuestas por el mismo), se admitirá un aumento de la ocupación propuesta en la ordenanza hasta alcanzar dicha superficie, siempre que se respeten las demás condiciones higiénico-sanitarias, patios, retranqueos, alturas y número de plantas.

Artículo 10.1.7.NU. Fraccionamiento de las edificaciones.

No se admitirá la edificación de grupos de viviendas unifamiliares cuya longitud en cualquiera de sus lados supere los 50 metros, debiendo prever fraccionamientos que lo eviten.

La separación entre los distintos grupos deberá ser al menos de 4 metros.

Artículo 10.1.8.NU. Edificaciones por fases.

En caso de pretender la edificación faseada de un conjunto de edificios, se deberán aportar planos de la ordenación de dicho conjunto, especificando las fases a acometer y su tiempo estimado.

Artículo 10.1.9.NU. Fichas de las calificaciones residenciales.

Como se especificó en el artículo 10.1.2 de este capítulo, se han definido varias calificaciones de uso residencial, de las cuales se aportan ficha de las ordenanzas:

RESIDENCIAL INTENSIVA 1 «R I 1»

USOS [1]	- Dominante: residencial plurifamiliar y unifamiliar. - Compatibles: Del industrial: pormenorizados sin molestia y compatibles con la vivienda. Del terciario: todos los pormenorizados. Del turístico: pormenorizado de establecimientos hoteleros. De equipamientos: todos los pormenorizados.
TIPOLOGÍA [2]	- Edificación plurifamiliar alineada. - Edificación unifamiliar alineada o agrupación. - Edificación resto usos: alineada.
PARCELA MÍNIMA	75 m ² (frente mínimo de 5 m), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de este PGOU. En el caso de edificarse bajo la tipología de vivienda unifamiliar, no se permitirá más de una vivienda por parcela en caso de realizar parcelación.
ALTURA [3]	- 3 plantas y/o 10,50 m.
CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA [3]	- Se permitirán castilletes para cajas de escaleras, ascensores e instalaciones de telecomunicaciones y de energías renovables, con una superficie máxima construida de 20 m ² , así como chimeneas, elementos estructurales y aparatos de las instalaciones no cubiertos.
OCUPACIÓN [4]	- En planta baja: hasta el 100% siempre que se destine a usos distintos a vivienda y se cumplan las condiciones de patios e higiénico-sanitarias según los usos a edificar. Será del 80% si el uso es de vivienda. - En planta 1. ^a y 2. ^a , hasta el 80%, siempre cumpliendo las condiciones de patios e higiénico-sanitarias según los usos a implantar.
SEPARACIÓN A LINDEROS [5]	- A vía pública: para el uso de residencial plurifamiliar no se permite. Para el uso de residencial unifamiliar se permite siempre que no dejen medianeras vistas y se realice un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca. - A colindantes: para el uso residencial plurifamiliar no se permite. Para el uso de residencial unifamiliar no se permite.
EDIFICABILIDAD [6]	- 2,60 m ² /m ² si la planta baja se destina a usos distintos de vivienda. - 2,40 m ² /m ² si la planta baja se destina a uso de vivienda.
PATIOS [7]	Superficie mínima 9 m ² y función de su altura H.
VUELOS [8]	- Cerrados: se permiten en calles de anchura mayor de 12 m. - Abiertos: se permiten en calles de anchura mayor de 3 m. En ambos casos, el vuelo no excederá del 10% del ancho de la calle con un máximo de 1,20 m. La longitud total del vuelo no excederá del 60% de la longitud de la fachada siendo la separación mínima del vuelo a linderos de 60 cm.
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS [9]	- La/s planta/s sótano/s podrá/n ocupar la totalidad de la parcela, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela. - La planta semisótano podrá ocupar la totalidad de la parcela, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela mas de 1,50 m incluido canto de forjado.
APARCAMIENTOS [10]	Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m ² construidos en el interior de la parcela. Para el resto de usos se cumplirá lo previsto en el art. 8.2.5.NU.
OTROS [11]	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias.

[1] Título VIII N. Urbanística.

[2] Condiciones particulares en título X N. Urbanística.

[3] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

[4] Cond. higiénico-sanitarias en cap. III tít. VIII. N. Urbanística.

[5] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

[6] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

[7] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

[8] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

[9] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

[10] Capítulo II del título VIII N. Urbanística.

[11] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

RESIDENCIAL INTENSIVA 2 «R I 2»

USOS (A) [1]	- Dominante: residencial plurifamiliar y unifamiliar. - Compatibles: Del industrial: pormenorizados sin molestia y compatibles con la vivienda. Del terciario: todos los pormenorizados. Del turístico: pormenorizado de establecimientos hoteleros. De equipamientos: todos los pormenorizados.
TIPOLOGÍA (A) [2]	- Edificación plurifamiliar alineada. - Edificación unifamiliar alineada o agrupación. - Edificación resto de usos: alineada.
PARCELA MÍNIMA	75 m ² (frente mínimo de 5 m), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de este PGOU. En el caso de edificarse bajo la tipología de vivienda unifamiliar, no se permitirá más de una vivienda por parcela en caso de realizar parcelación.
ALTURA [3]	- 2 ó 3 plantas (y/o 7,50 m ó 10,50 m, respectivamente) según plano O.3.
CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA [3]	- Se permitirán castilletes para cajas de escaleras, ascensores e instalaciones de telecomunicaciones y de energías renovables, con una superficie máxima construida de 20 m ² , así como chimeneas, elementos estructurales y aparatos de las instalaciones no cubiertos. - Se permitirán buhardillas siempre que estén vinculadas a la planta anterior, no pudiendo ocupar más del 50% sobre la misma.
OCUPACIÓN [4]	- En planta baja: hasta el 100% siempre que se destine a usos distintos a vivienda y se cumplan las condiciones de patios e higiénico-sanitarias según los usos a edificar. Será del 80% si el uso es de vivienda. - En planta 1.ª, hasta el 80%, siempre cumpliendo las condiciones de patios e higiénico-sanitarias de los usos a implantar.
SEPARACIÓN A LINDEROS [5]	- A vía pública: para el uso de residencial plurifamiliar no se permite. Para el uso de residencial unifamiliar o edificaciones de otros usos, se permite siempre que no dejen medianeras vistas y se realice un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca. - A colindantes: para el uso residencial plurifamiliar no se permite. Para el uso de residencial unifamiliar o edificaciones de otros usos, no se permite.
EDIFICABILIDAD [6]	- Para las parcelas en las que se permiten 2 plantas: - 1,90 m ² /m ² si la p.baja se destina a usos distintos de vivienda. - 1,70 m ² /m ² si la p.baja se destina a uso de vivienda. - Para las parcelas en las que se permiten 3 plantas: - 2,20 m ² /m ² si la p.baja se destina a usos distintos de vivienda. - 2,00 m ² /m ² si la p.baja se destina a uso de vivienda.
PATIOS [7]	Superficie mínima 9 m ² y función de su altura H.
VUELOS [8]	- Cerrados: se permiten en calles de anchura mayor de 12 m. - Abiertos: se permiten en calles de anchura mayor de 3 m. En ambos casos, el vuelo no excederá del 10% del ancho de la calle con un máximo de 1,20 m. La longitud total del vuelo no excederá del 60% de la longitud de la fachada siendo la separación mínima del vuelo a linderos de 60 cm.
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS [9]	- La/s planta/s sótano/s podrá/n ocupar la totalidad de la parcela, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela. - La planta semisótano podrá ocupar la totalidad de la parcela, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela más de 1,50 m incluido canto de forjado.
APARCAMIENTOS [10]	Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m ² construidos en el interior de la parcela. Para el resto de usos, se cumplirá lo previsto en el art. 8.2.5.NU.
OTROS [11]	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias.

(A) En las edificaciones situadas en las parcela de la C/ Real, en las que se permitan 3 plantas, será obligatorio destinar la planta baja a usos de carácter terciario en al menos el 60% de la superficie construida a implantar en ella. De ese porcentaje se podrá descontar la superficie de una plaza de aparcamiento, si se pretende implantar en dicha planta baja.

- [1] Título VIII N. Urbanística.
 [2] Condiciones particulares en título X N. Urbanística.
 [3] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
 [4] Cond. higiénico-sanitarias en cap. III tít. VIII. N. Urbanística.
 [5] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
 [6] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
 [7] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
 [8] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
 [9] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
 [10] Capítulo II del título VIII N. Urbanística.
 [11] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

RESIDENCIAL INTENSIVA 3 «R I 3»

USOS (A) [1]	- Dominante: residencial plurifamiliar y unifamiliar. - Compatibles: Del industrial: pormenorizados sin molestia y compatibles con la vivienda. Del terciario: todos los pormenorizados. Del turístico: pormenorizado de establecimientos hoteleros. De equipamientos: todos los pormenorizados.
TIPOLOGÍA (A) [2]	- Edificación plurifamiliar alineada. - Edificación unifamiliar alineada o agrupación. - Edificación resto de usos: alineada.
PARCELA MÍNIMA	150 m ² (frente mínimo de 6 m), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de este PGOU. En el caso de edificarse bajo la tipología de vivienda unifamiliar, no se permitirá mas de una vivienda por parcela en caso de realizar parcelación.
ALTURA [3]	- 2 ó 3 plantas (y/o 7,50 m ó 10,50 m, respectivamente) según plano O.3.
CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA [3]	- Se permitirán castilletes para cajas de escaleras, ascensores e instalaciones de telecomunicaciones y de energías renovables, con una superficie máxima construida de 20 m ² , así como chimeneas, elementos estructurales y aparatos de las instalaciones no cubiertos.
OCUPACIÓN [4]	- En planta baja: hasta el 100% siempre que se destine a usos distintos a vivienda y se cumplan las condiciones de patios e higiénico-sanitarias según los usos a edificar. Será del 80% si el uso es de vivienda. - En planta 1.ª, hasta el 80%, siempre cumpliendo las condiciones de patios e higiénico-sanitarias de los usos a implantar.
SEPARACIÓN A LINDEROS [5]	- A vía pública: para el uso de residencial plurifamiliar no se permite. Para el uso de residencial unifamiliar o edificaciones de otros usos, se permite siempre que no dejen medianeras vistas y se realice un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca. - A colindantes: para el uso residencial plurifamiliar no se permite. Para el uso de residencial unifamiliar o edificaciones de otros usos, no se permite.
EDIFICABILIDAD [6]	- Para las parcelas en las que se permiten 2 plantas: 1,40 m ² /m ² . - Para las parcelas en las que se permiten 3 plantas: 1,54 m ² /m ² .
PATIOS [7]	Superficie mínima 9 m ² y función de su altura H.
VUELOS [8]	- Cerrados: se permiten en calles de anchura mayor de 12 m. - Abiertos: se permiten en calles de anchura mayor de 3 m. En ambos casos, el vuelo no excederá del 10% del ancho de la calle con un máximo de 1,20 m. La longitud total del vuelo no excederá del 60% de la longitud de la fachada siendo la separación mínima del vuelo a linderos de 60 cm.
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS [9]	- La/s planta/s sótano/s podrá/n ocupar la totalidad de la parcela, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela. - La planta semisótano podrá ocupar la totalidad de la parcela, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela mas de 1,50 m incluido canto de forjado.
APARCAMIENTOS [10]	Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m ² construidos en el interior de la parcela. Para el resto de usos, se cumplirá lo previsto en el art. 8.2.5.NU.
OTROS [11]	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias.

(A) En las edificaciones situadas en las parcelas de la C/ Real, en las que se permitan 3 plantas, será obligatorio destinar la planta baja a usos de carácter terciario en al menos el 60% de la superficie construida a implantar en ella. De ese porcentaje se podrá descontar la superficie de una plaza de aparcamiento, si se pretende implantar en dicha planta baja.

- [1] Título VIII N. Urbanística.
 [2] Condiciones particulares en título X N. Urbanística.
 [3] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
 [4] Cond. higiénico-sanitarias en cap. III tít. VIII. N. Urbanística.
 [5] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
 [6] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
 [7] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
 [8] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
 [9] Capítulo III del título IX N. Urbanística.
 [10] Capítulo II del título VIII N. Urbanística.
 [11] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

RESIDENCIAL INTENSIVA 3 «R I 3 (*)»
 (ANTIGUO SECTOR SAU1)

USOS [1]	- Dominante: residencial unifamiliar. - Compatibles: Del industrial: pormenorizados sin molestia y compatibles con la vivienda. Del terciario: todos los pormenorizados. Del turístico: pormenorizado de establecimientos hoteleros. De equipamientos: todos los pormenorizados.
TIPOLOGÍA [2]	- Edificación unifamiliar aislada o en agrupación. - Edificación resto de usos: alineada o aislada.
PARCELA MÍNIMA	150 m ² (frente mínimo de 6 m), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de este PGOU. No se permitirá mas de una vivienda unifamiliar por parcela en caso de realizar parcelación.
ALTURA [3]	- 2 plantas y/o 7,50 m.
CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA [3]	- Se permitirá la edificación de construcciones sobre la altura reguladora («torreones» y/o «buhardillas») según las siguientes condiciones: - Los torreones se separarán al menos 3 m de los límites del cuerpo sobre el que se edifiquen: fachadas y medianeras. Los techos inclinados de las buhardillas sí podrán partir de dichos límites siempre que cumplan lo estipulado en el apartado siguiente y que la línea de cumbrera no supere los 3,50 m por encima de la altura reguladora de la edificación. - Se ubicarán bajo un plano de 45° trazado desde la línea de intersección del plano de las distintas fachadas o medianeras con el plano que forma la parte superior del último forjado. - En viviendas aisladas no podrán superar el 30% de la superficie ocupada en la planta inmediata anterior. - Por otra parte, se podrán edificar (aunque no es recomendable) fuera del mencionado plano de 45° y con una altura no mayor de 3,00 m sobre la reguladora, cajas de escaleras, de ascensores, chimeneas y elementos estructurales exclusivamente, siempre que tales construcciones no produzcan un efecto perturbador en la armonía de la fachada, debiendo quedar integrados en la composición de esta y del edificio.
OCUPACIÓN [4]	- En planta baja: hasta el 100% siempre que se cumplan las condiciones de patios e higiénico-sanitarias según los usos a edificar. - En planta 1.ª, hasta el 70%. - Sobre altura reguladora: será función del diseño del edificio y colindantes, cumpliendo lo especificado para estos.
SEPARACIÓN A LINDEROS [5]	- A vía pública: se permite siempre que no dejen medianeras vistas. - A colindantes: No se fija, pudiendo adosarse o separarse a conveniencia de los lindes con otras parcelas de esta urbanización, aunque en caso de separarse habrá de ser con un mínimo de 3 metros, pudiéndose dar luces.
EDIFICABILIDAD [6]	1,248 m ² /m ² .

PATIOS [7]	Superficie mínima 9 m ² y lado mínimo de 3 m.
VUELOS [8]	- Cerrados: no se permiten a vía pública, sí a interior de parcela. - Abiertos: se permiten con un vuelo menor del 10% del ancho de la calle (con un máximo de 75 cm) y una longitud máxima del 60% de la fachada. En caso de ser interiores de parcela no tienen limitación alguna.
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS [9]	- La/s planta/s sótano/s podrá/n ocupar la totalidad de la parcela, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela. - La planta semisótano podrá ocupar la totalidad de la parcela, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela mas de 1,50 m incluido canto de forjado.
CERCADO	No será obligatorio realizar un cercado en los límites de la parcela donde no alcance la edificación. En caso de realizarlo será de altura total 3,00 metros, siendo opaco hasta una altura máxima de 2,00 m, y a base de rejería hasta completar su altura total.
APARCAMIENTOS [10]	Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m ² construidos en el interior de la parcela. Para el resto de usos, se cumplirá lo previsto en el art. 8.2.5.NU.
OTROS [11]	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias.

[1] Título VIII N. Urbanística.

[2] Condiciones particulares en título X N. Urbanística.

[3] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

[4] Cond. higiénico-sanitarias en cap. III tít. VIII. N. Urbanística.

[5] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

[6] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

[7] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

[8] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

[9] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

[10] Capítulo II del título VIII N. Urbanística.

[11] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

RESIDENCIAL EXTENSIVA «R E»

USOS [1]	- Dominante: residencial unifamiliar. - Compatibles: Del industrial: pormenorizados sin molestia y compatibles con la vivienda. Del terciario: todos los pormenorizados. Del turístico: pormenorizado de establecimientos hoteleros. De equipamientos: todos los pormenorizados.
TIPOLOGÍA [2]	- Edificación unifamiliar alineada o agrupación. - Edificación resto de usos: alineada o aislada.
PARCELA MÍNIMA	150 m ² (frente mínimo de 6 m), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de este PGOU. No se permitirá más de una vivienda unifamiliar por parcela en caso de realizar parcelación.
ALTURA [3]	- 2 plantas y/o 7,50 m.
CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA [3]	- Se permitirán castilletes para cajas de escaleras, ascensores e instalaciones de telecomunicaciones y de energías renovables, con una superficie máxima construida de 20 m ² , así como chimeneas, elementos estructurales y aparatos de las instalaciones no cubiertos.
OCUPACIÓN [4]	- En planta baja: hasta el 75% - En planta 1.ª, hasta el 60%.
SEPARACIÓN A LINDEROS [5]	- A vía pública: Se permite siempre que se realice un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca. - A colindantes: Se permiten con un mínimo de 3 metros y siempre que no dejen medianerías vistas y se realice un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca.
EDIFICABILIDAD [6]	- 1,00 m ² /m ² .
PATIOS [7]	Superficie mínima 9 m ² y función de su altura H.

VUELOS [8]	- Cerrados: se permiten en calles de anchura mayor de 12 m. - Abiertos: se permiten en calles de anchura mayor de 3 m. En ambos casos, no excederá del 10% del ancho de la calle con un máximo de 1,20 m. La longitud total del vuelo no excederá del 60% de la longitud de la fachada siendo la separación mínima del vuelo a linderos de 60 cm.
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS [9]	- La/s planta/s sótano/s podrá/n ocupar la totalidad de la parcela, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela. - La planta semisótano podrá ocupar la totalidad de la parcela, no pudiendo sobresalir de la rasante de calle y/o parcela mas de 1,50 m incluido canto de forjado.
APARCAMIENTOS [10]	Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m ² construidos en el interior de la parcela. Para el resto de usos, se cumplirá lo previsto en el art. 8.2.5.NU.
OTROS [11]	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias.

[1] Título VIII N. Urbanística.

[2] Condiciones particulares en título X N. Urbanística.

[3] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

[4] Cond. higiénico-sanitarias en cap. III tít. VIII. N. Urbanística.

[5] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

[6] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

[7] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

[8] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

[9] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

[10] Capítulo II del título VIII N. Urbanística.

[11] Capítulo III del título IX N. Urbanística.

CAPÍTULO II

Uso terciario

Artículo 10.2.1.NU. Ámbito de aplicación.

No se califica ningún ámbito de forma exclusiva dentro del suelo urbano, aunque se permite en todo el suelo urbano clasificado como tal por este PGOU dependiendo del grado de compatibilidad con el uso residencial, que es el global de todo el núcleo.

Artículo 10.2.2.NU. Condiciones urbanísticas.

- Usos: Edificios comerciales y de oficinas, supermercados, locales comerciales, oficinas, despachos, garajes, almacenes, concesionarios, cines, restaurantes, pubs, discotecas, residencias geriátricas y cualquier otro uso asimilable a los anteriores.
- Edificaciones vinculadas: Se permite la edificación de una vivienda de guardería de la instalación o zona administrativa al servicio de la misma, según lo especificado en el art. 8.2.6.NU, debiendo englobarse espacialmente en el edificio principal.
- Resto de condiciones urbanísticas: Los parámetros de tipología, parcela mínima, altura, separación a linderos, vuelos, semisótano, condiciones estéticas y cercas serán idénticos a los establecidos en la ordenanza residencial donde se pretendan ubicar.

CAPÍTULO III

Uso turístico

Artículo 10.3.1.NU. Ámbito de aplicación.

Se prevé un área urbana delimitada bajo una unidad de ejecución (UE-3), concreta para este uso. No obstante, se permite en todo el suelo urbano clasificado como tal por este PGOU dependiendo del grado de compatibilidad con el uso residencial, que es el global de todo el núcleo.

00119025

Artículo 10.3.2.NU. Condiciones urbanísticas.

- Usos: Edificios de hoteles, moteles, pensiones, siempre manteniendo el carácter de uso exclusivo y unidad de explotación.
- Edificaciones vinculadas: Se permite la edificación de una vivienda de guardería de la instalación o zona administrativa al servicio de la misma, según lo especificado en el art. 8.2.6.NU, debiendo englobarse espacialmente en el edificio principal.
- Resto de condiciones urbanísticas: Los parámetros de tipología, parcela mínima, altura, separación a linderos, vuelos, semisótano, condiciones estéticas y cercas serán idénticos a los establecidos en la ordenanza residencial donde se pretendan ubicar.

CAPÍTULO IV

Uso industrial

Artículo 10.4.1.NU. Ámbito de aplicación.

No se zonifica ningún área concreta de uso característico industrial en el núcleo urbano, aunque es posible su implantación respetando los criterios de compatibilidad que a tal efecto prevé el presente PGOU en su título VIII, así como en éstas ordenanzas.

Artículo 10.4.2.NU. 1.^a Categoría: Usos industriales sin molestia para la vivienda.

Son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmiten ruido al exterior ni producen otras molestias especiales.

Se relacionan a continuación:

- Lavanderías.
- Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- Lavado y engrase de vehículos a motor.
- Talleres de reparaciones eléctricas.
- Taller de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

Artículo 10.4.3.NU. 2.^a Categoría: Usos industriales molestos compatibles con la vivienda.

Son aquellos que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico.

Se permiten en edificios exclusivos o independientes, en cuyo caso se diseñarán con la estética apropiada para cumplir con lo especificado para edificaciones residenciales.

Se relacionan a continuación:

- Talleres de géneros de punto y textiles.
- Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

Artículo 10.4.4.NU. 3.^a Categoría: Usos industriales molestos incompatibles con la vivienda.

Son aquellos que presentan cierto grado de incompatibilidad que no permite su localización en zonas residenciales. Se permite la implantación de estos usos únicamente en polígonos industriales.

Se relacionan a continuación:

- Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.
- Instalación de desgüace y almacenamiento de chatarra.
- Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.

- Fabricación de aglomerados asfálticos.
- Industrias agroalimentarias.
- Industrias textiles y del papel.
- Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
- Instalaciones para el trabajo de metales.
- Fabricación de vidrio.
- Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
- Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios.
- Fábricas de piensos compuestos.
- Industria de aglomerado de corcho.
- Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra.
- Fabricación de baldosas de terrazo y similares.
- Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
- Fabricación de fibras minerales artificiales.

Artículo 10.4.5.NU. 4.ª Categoría: Usos industriales fabriles, con carácter nocivo, insalubre y/o peligroso, incompatibles con los núcleos de población.

Son aquellos que presentan alto grado de incompatibilidad con la población humana, ya que pueden dar lugar a desprendimientos de productos y olores que podrían resultar perjudiciales para la salud humana, o que tienen por objeto fabricar y/o manipular productos con graves riesgos de peligro a personas o cosas.

Se relacionan a continuación, debiendo establecerse en la tramitación para la prevención ambiental la distancia a ubicarse de los núcleos urbanos más próximos y que como mínimo será de 1.000 metros.

- Explotaciones mineras subterráneas.
- Explotaciones e instalaciones acuícolas.
- Almacenamiento de productos inflamables.
- Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
- Complejos e instalaciones siderúrgicas.
- Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
- Instalaciones de fabricación de explosivos.
- Explotaciones de salinas.
- Refinerías de petróleo bruto, instalaciones de gasificación y licuefacción.
- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión.
- Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen.
- Refinerías de petróleo bruto.
- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión, centrales nucleares y otros reactores nucleares.
- Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
- Plantas siderúrgicas integrales.
- Instalaciones destinadas a la extracción de amianto.
- Instalaciones químicas integradas.
- Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración.
- Extracción a cielo abierto de hulla, lignito u otros materiales.
- Las instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.
- Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.
- Extracción de hidrocarburos.
- Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
- Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

Artículo 10.4.6.NU. Condiciones urbanísticas.

En suelo urbano, las condiciones urbanísticas a aplicar para cada uno de los usos permitidos serán idénticas a las previstas para el uso residencial en función de la zona donde se ubique.

CAPÍTULO V

Usos equipamientos

Artículo 10.5.1.NU. Ámbito de aplicación.

Este tipo de ordenación se extiende a todo el suelo urbano definido como tal por el PGOU en función de la compatibilidad de usos por un lado, y por las parcelas zonificadas específicamente como equipamientos, por otro.

Artículo 10.5.2.NU. Condiciones urbanísticas.

Las condiciones urbanísticas serán las mismas establecidas para la zona residencial en la que se incluya o con la que limite (en caso de ser distintas se podrá optar por la que mas interese), con las siguientes salvedades:

- Edificabilidad y ocupación: Debido al carácter social que presentan estas edificaciones, se permitirá el incremento de la edificabilidad, que consistirá en la que resulte aplicando el resto de condiciones urbanísticas.

La ocupación podrá ser del 100% en todas las plantas siempre que se respeten el resto de condiciones urbanísticas referentes a ordenación física (retranqueos...) además de las condiciones higiénico-sanitarias demandadas por el uso a implantar.

- Edificaciones vinculadas: Se permite la edificación de una vivienda de guardería de la instalación o zona administrativa al servicio de la misma, según lo especificado en el art. 8.2.6.NU, debiendo englobarse espacialmente en el edificio principal.

Artículo 10.5.3.NU. Condiciones estéticas.

Se deberá dotar a estos edificios de un cierto carácter singular en función de su uso y del establecimiento de contrastes respecto a la edificación predominantemente residencial entre la que se ubican.

Artículo 10.5.4.NU. Normativas concurrentes.

Las edificaciones de carácter equipamental deberán cumplir las regulaciones establecidas por la normativa concurrente de carácter nacional, autonómica, provincial y municipal, que específicamente le afecte en todos sus aspectos.

CAPÍTULO VI

Uso espacios libres

Artículo 10.6.1.NU. Generalidades.

Las instalaciones destinadas a estos usos deberán cumplir las presentes condiciones y todas aquellas establecidas por la legislación concurrente de carácter local, autonómico o nacional vigente, y la que pueda promulgarse en un futuro y le sea de aplicación.

Las zonas verdes y espacios libres de carácter público (parques, jardines, plazas, comunicaciones, etc.), podrán albergar usos de carácter recreativo-deportivo y deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de áreas de estancia adecuada para su uso en cualquier estación del año y en consonancia con los elementos tradicionales y autóctonos. En este sentido, deberán predominar los árboles de especies caducifolias que creen sombra en verano y permitan el asoleo en invierno. Se evitarán las grandes extensiones de jardinería, césped, etc., inadecuadas con la climatología local y que exigen un costoso mantenimiento.

En las zonas verdes y espacios libres se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templetes, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc., quedando prohibida la instalación de aparcamientos, centros de transformación y depósitos de agua.

La edificabilidad y altura de estas construcciones se deberá justificar en función de las necesidades reales de la propia instalación. En ningún caso se podrá superar una edificabilidad de 0,05 m²/m² y una ocupación del 5%.

Se evitará en lo posible limitar las zonas verdes con medianerías. En caso contrario o de preexistencia, al efectuar la urbanización de dicha zona verde se atenuará ese impacto con el tratamiento de la medianería (arbolado, pintado, fachadismo, etc.).

En las zonas verdes ya existentes se podrán abrir huecos siempre que exista acerado de anchura mínima de 2 metros y no cuente con arbolado plantado a menos de 2,50 m, de distancia.

Debido a que la escala utilizada para la planimetría no permite el dibujo, se advierte que, en la C/ Puerta del Temple, hay un vial de anchura tres metros frente a las viviendas con el fin de procurarle acceso directo a las mismas.

CAPÍTULO VII

Uso comunicaciones, transportes e infraestructuras

Artículo 10.7.1.NU.

Las instalaciones destinadas a usos infraestructurales se localizarán en las parcelas concretadas a tal fin, sin perjuicio de la posibilidad de su implantación dentro de los propios espacios destinados a comunicaciones, transportes e infraestructuras básicas siempre que sea posible y conveniente, debiéndose cumplir las medidas de seguridad exigibles, así como otras que le sean de aplicación.

TÍTULO XI

CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 11.1.1.NU. Objeto.

Las presentes condiciones generales de la urbanización tienen el carácter de ordenanzas urbanísticas detalladas, constituyendo determinaciones pormenorizadas preceptivas del PGOU. Por tanto, tienen por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. En todo caso, deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos o de interés público.

Artículo 11.1.2.NU. Ámbito de aplicación.

Las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas serán de aplicación para todos los actos de urbanización que se ejecuten directamente en suelo urbano consolidado, según lo dispuesto en la legislación vigente y Plan General de Ordenación Urbanística de La Malahá.

También deberán ajustarse a ellas; en su generalidad y sin perjuicio de la potestad que ostentan para su complementación o mejora, según se prevé en la LOUA y en el art. 11.2.2.NU, los instrumentos de planeamiento que desarrollen el presente PGOU, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable ordenado o sectorizado.

00119025

CAPÍTULO II**Condiciones generales****Sección I: Ejecución de las infraestructuras y servicios****Artículo 11.2.1.NU. Generalidades.**

El hecho de que la totalidad de las redes que se realicen en obras de urbanización pasen a ser gestionadas, explotadas y mantenidas por el Ayuntamiento, exige el establecimiento de unas normas de aplicación a los materiales a utilizar y para la ejecución de las obras, que vengán a unificar los criterios de proyectos y realización de obras, que garanticen la calidad de lo construido y que por la vía de la homogeneidad y normalización, permita optimizar la calidad del servicio.

Se pretende asimismo, facilitar la labor de proyectistas, directores de obra y administraciones, a la hora de proyectar y ejecutar las redes urbanas y de servicios en el ámbito del municipio de La Malahá.

En este capítulo se establecen las Normas que regularán el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se redactan al amparo director del Plan General o con el desarrollo de los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 11.1.2.NU al respecto de su mejora.

El presente capítulo será de aplicación, además, a aquellas obras de urbanización en suelo urbano que sean necesarias para dotar a parcelas o edificaciones de los servicios convenientes, tales como apertura de calles, canalización de agua y de saneamiento, alumbrado, electricidad y telecomunicaciones.

Artículo 11.2.2.NU. Características de las obras: Criterios y condicionantes.

Las calidades y características establecidas en este Plan General tanto para los materiales a emplear como en las unidades de obra tienen por objetivo el dotar al municipio de unas infraestructuras urbanas adecuadas al uso, destino y durabilidad para las que son ejecutadas. De ahí que tengan carácter de mínimo exigible en cuanto a su calidad, pudiendo por tanto el Ayuntamiento modificar al alza las calidades y dimensiones tanto de materiales como del sistema constructivo exigible.

Por tanto, es recomendable solicitar de los Servicios Técnicos Municipales y/o empresas concesionarias de los distintos servicios, si se diera el caso, informe sobre las características de los elementos que intervienen en las obras de urbanización previamente en la redacción de los correspondientes proyectos.

Artículo 11.2.3.NU. Proyectos de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones del Plan General, tal como se define en el capítulo anterior de este título.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación. No podrán modificar, en ningún caso, las previsiones del Plan que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente Modificación del Plan o Figura a la que ejecuta.

Las obras de urbanización a incluir en el correspondiente Proyecto de Urbanización serán las definidas en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento, aplicable con carácter supletorio.

Así mismo, en caso de que las distintas instalaciones estén concedidas a empresas de explotación determinadas (Cía. Sevillana-Endesa, Cía. Telefónica, etc.), estas tendrán

que informar sobre la viabilidad de las distintas instalaciones a implantar, previamente a la aprobación definitiva o concesión de licencia de los proyectos y obras de urbanización.

Artículo 11.2.4.NU. Sistema viario y espacios libres.

En suelo urbano, las vías rodadas y las sendas de peatones se adaptarán a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando en todo caso las alineaciones que se fijan en los planos de Ordenación y Alineaciones del presente Plan General.

En zonas consolidadas por la edificación, toda vía de nueva apertura, de uso público, tendrá como mínimo una anchura de 6 m. si es de tráfico rodado, y de 4 m, si es exclusivamente peatonal. No obstante, en áreas donde las condiciones de consolidación lo permitan y en los nuevos desarrollos urbanos previstos, el ancho mínimo será de 8,50 metros.

En caso de tratarse de calles o vías interiores de parcela, de uso privado (caso de actuaciones en condominio o similar), su anchura mínima deberá ser de 5 m, si son de tráfico rodado y de 3 m, si son peatonales. Deberá cerrarse con cancela o similar en su intersección con calles oficiales.

Las vías en fondo de saco de carácter público no podrán servir a más de 40 viviendas y tendrán una longitud máxima de 200 m, disponiendo en su final de una glorieta para el giro de vehículos de al menos 14 m de diámetro. Al comienzo de estas vías se dispondrá señalización indicando su condición de vía sin salida.

En caso de no estar prevista por el Plan General; las calzadas de un único carril serán de ancho mínimo de 3,50 m y si son de varios carriles serán de ancho mínimo de 2,55 m por cada uno. Así mismo, cada acera será de ancho mayor a 1/8 del ancho total de la vía, con un mínimo de 1,20 m, teniendo en cuenta que el ancho de la acera será siempre un mínimo de 30 cm mayor que el vuelo máximo admitido para las edificaciones. Así mismo, se podrán disponer viales con solo una acera en casos necesarios (previsión aparcamientos, doble sentido de circulación, etc.), o de integración de cauces existentes, paseos, etc.

Sin perjuicio de cualquiera otros que pudieran señalarse, se han previsto los siguientes tipos de viales en el desarrollo y diseño del modelo urbano del PGOU de La Malahá:

- Calle peatonal de 4 m de anchura, sin aceras.
- Calle rodada de 8,00 m de anchura, disponiendo 5,30 m de calzada, y 1,35 m para las aceras.
- Calle rodada de 10,00 m de anchura, disponiendo 5,10 m de calzada, 1,55 m para las aceras y 2,20 m. para banda de aparcamientos en línea.
- Calle rodada de 13,50 m de anchura, disponiendo 6,00 m de calzada, 1,55 m para las aceras y 2,20 m para las bandas de aparcamiento en línea.

Estas tres últimas son consideradas como vías para soportar tráfico ligero siendo su máxima velocidad de 30 km/h.

Deberán cumplir el Decreto 293/2009, de 17 de julio, «por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía»; así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, «por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados».

Artículo 11.2.5.NU. Barrancos y cauces.

Los barrancos o cauces públicos y acequias incluidos en suelo urbano e incorporados a la propia estructura urbana de los núcleos serán considerados, en cuanto a su anchura, como viales públicos u oficiales a efectos del cálculo y estimación de los aspectos a que se refiere la sección IV del Capítulo III de las Ordenanzas Municipales de Edificación (entrantes, salientes y patios).

La separación de las edificaciones a barrancos y cauces será de 5 metros a partir de la línea de dominio público hidráulico y en ningún caso se situará edificación alguna en la zona de servidumbre o en la zona inundable.

Respecto a las acequias, la separación a las mismas será de 1,50 m, a ambos lados desde el eje de la misma, siempre que desde cada margen se mantengan la distancia de 1,00 m, como mínimo.

Estas condiciones aseguran un ancho total mínimo de 10 metros en barrancos y cauces y de 3 metros en acequias.

Artículo 11.2.6.NU. Intersecciones y esquinas.

Toda intersección entre vías o calles de circulación rodada de nueva apertura deberá resolverse de tal forma que la unión de las alineaciones se realice formando un arco de circunferencia cuyo radio no sea inferior a la anchura de la acera.

Artículo 11.2.7.NU. Rampas y trancos.

No se admiten rampas y trancos de acceso que interrumpan el tránsito normal de la calle (calzada o acerado).

Los existentes deberán desaparecer al realizar obras de reparación u obra nueva en los inmuebles en que se ubiquen.

Artículo 11.2.8.NU. Aparcamientos.

Se dispondrán en batería a 60% ó 90% o en línea, señalizando las marcas viales para el estacionamiento. Las dimensiones mínimas de cada plaza serán de 2,50 x 5,00 m, si se disponen en batería y de 2,20 x 4,50 m, si se disponen en línea, siendo las de minusválidos de 3,50 x 5,00 m, en cualquier caso.

En actuaciones de mas de 25 viviendas se deberá reservar al menos un 2% de plazas de aparcamiento para usuarios minusválidos (con un mínimo de una), de las previstas en viales.

Artículo 11.2.9.NU. Zonas ajardinadas.

Se deberán incluir en el proyecto de urbanización las obras necesarias para las zonas ajardinadas y mobiliario urbano del Sistema General de Espacios Libres, de los Espacios Libres Ajardinados de Dotación Local y de las Zonas de Juegos Infantiles; siendo el Ayuntamiento el que establecerá las condiciones para su recepción.

En general, en estas zonas ajardinadas así como en zonas verdes se plantará arbolado con poca necesidad de agua.

Artículo 11.2.10.NU. Pavimentación.

En los encintados de aceras se utilizarán bordillos de granito o de hormigón vibrado.

La pavimentación de aceras se realizará preferentemente mediante losas de pizarra o similares, en piezas de 40 x 40 cm y con superficie antideslizante. Irán asentadas sobre solera de hormigón en masa de al menos 12 cm de espesor, sobre base de zahorra compactada.

La pavimentación de las calzadas se realizará una vez rasanteado el terreno con el extendido de una subbase granular tipo S-2 de 15 cm de espesor mínimo compactada al 95% próctor, una base granular tipo Z-1 de 25 cm de espesor compactada al 95% próctor, riego de adherencia con emulsión asfáltica de 1 kg/m² y una capa continua de mezcla bituminosa en caliente tipo S-12 de 6 cm de espesor y con una pendiente hacia los laterales del 2%. Los espesores se justificarán en función del tipo de terreno.

Las calles de hasta 4 m de anchura y las peatonales con pendientes pronunciadas se pavimentarán con hormigón, adoquinado o empedrado sobre firme de hormigón.

Para las zonas verdes y de juegos infantiles se utilizará piso de tierra apisonada adecuando el arbolado y el mobiliario urbano al trazado viario.

Artículo 11.2.11.NU. Conducciones y redes subterráneas.

Las conducciones de las infraestructuras de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones y/o gas se albergarán preferentemente por debajo de las aceras, evitando siempre las zonas bajo rodaduras de calzada; pudiéndose ubicar bajo la calzada las de alcantarillado y abastecimiento de agua.

En el cruce de calles se hará siguiendo la línea de mínima distancia entre esquinas mediante canalizaciones transversales a las alineaciones de la calle a atravesar. En el caso de aperturas de zanjas en la calzada, la restitución del pavimento será de 75 cm a cada lado del eje de la zanja a tapar, utilizándose el mismo material preexistente previa compactación de las tierras al 95% del proctor; al igual que en aceras.

Artículo 11.2.12.NU. Red de abastecimiento de agua.

Tal y como se especifica en la Orden de 24.9.92 del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, referente a las «instrucciones y recomendaciones técnicas complementarias para la elaboración de los Planes Hidrológicos de cuencas intercomunitarias» y en el «Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir», la dotación de agua potable será de 220 l/hab/día para población permanente y de 350 l/hab/día para población estacional debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de edificación proyectada. El PGOU La Malahá establece 2,4 habitantes por vivienda, respetando la Orden establecida para tal fin.

Así mismo, en equipamientos se preverá una dotación de 50 l/persona/día, para parques y jardines 50 m³/ha/día y para bocas de riego e hidrantes lo indicado en el Código Técnico de la Edificación al efecto, u otra norma que lo pudiera sustituir. Para finalizar, se recomienda una dotación anual de 4.000 m³/hectárea en los polígonos industriales.

En las zonas que sean previsible mayores consumos por el uso de la edificación, se justificará el cálculo del consumo.

En todo caso será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea de una red municipal o particular, manantial o de pozo, y deberán establecerse claramente los sistemas de captación y distribución, aportando certificado por empresa homologada del aforo de la captación y de la potabilidad del agua.

La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para el consumo total de 1,5 días y la presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de dos atmósferas.

Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de red de abastecimiento de agua preverá la instalación de hidrantes de incendios de acuerdo con lo exigido en el Código Técnico de la Edificación y cualquier otra norma que le fuere de aplicación.

Artículo 11.2.13.NU. Cálculo y ejecución de la red de abastecimiento de agua.

El cálculo de la red de abastecimiento se realizará en función de la disposición de los depósitos y dotación necesaria, debiendo disponerse preferentemente en «malla» y conteniendo todos los mecanismos necesarios para su buen funcionamiento. Se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

- La tubería de agua será de polietileno de baja densidad, 10 atm de presión y diámetro mínimo 90 mm, enterrada a una profundidad no menor de 70 cm de la rasante de vial.
- Las derivaciones individuales a viviendas se realizarán con tubería de polietileno de baja densidad, 10 atm de presión y diámetro mínimo 20 mm. La conexión a la red general se realizará con collarín de fundición y racor de latón para conexión de la tubería de acometida, de 20 mm de diámetro. En la acera se colocarán arquetas prefabricadas con tapa rectangular de fundición y dimensiones 40 x 40 cm, en la que se alojará válvula de esfera de latón tipo palometa, que permita el corte de agua al futuro solar.
- Para realizar cortes y derivaciones en la red se colocarán válvulas de compuerta de fundición con brida PN-16.

- Los registros en cambios de dirección se realizarán con arquetas circulares, con boquillas asimétricas prefabricadas de hormigón vibropresado, con entrada de 0,60 m y fondo de 1,20 m, asentadas sobre solera de 25 cm de espesor de hormigón HM-20. Como registro se colocará cerco y tapa reforzada de fundición para 40 Tm y 60 cm de diámetro.
- Se colocarán hidrantes cada 200 m como máximo, con diámetro de acometida de 90 mm y alojados en arqueta de hormigón registrable con tapa de fundición reforzada en color rojo.
- Las Bocas de riego quedarán instaladas en aceras, presentando 50 mm de diámetro, enlace curvo y racor mangüera de 40 mm, modelo tipo Pueblo.
- La presión estática no sobrepasará en ningún caso los 60 m de altura de columna de agua.
- La velocidad del agua en la red será regulada tal que evite roturas y sedimentaciones.

Para el cálculo, ejecución y recepción de la red y sus elementos se seguirán las prescripciones legalmente establecidas por el Ayuntamiento o en su caso por la empresa suministradora del servicio, así como otras que fuesen de aplicación.

El cumplimiento de estos requisitos será condición indispensable para poder prestar el servicio de agua y saneamiento. Por ello, el incumplimiento de esta norma facultará al Ayuntamiento para la no prestación de cualquier servicio de su incumbencia, incluso el suministro de agua de obra.

Artículo 11.2.14.NU. Red de alcantarillado.

Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de red de alcantarillado tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Para los nuevos sectores previstos, la red se ejecutará mediante sistema separativo.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. Los colectores serán de PVC, con diámetro mínimo 315 mm y dispondrán de junta elástica SN4.
- La pendiente mínima para los tendidos de tuberías será de 0,5%, y la máxima del 10%.
- El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal no deberá estar a menos de 1,50 m, por debajo de la rasante del vial, ni a menos de 50 cm, por debajo de cualquier otra conducción.
- Las pendientes y velocidades en la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones.
- En los encuentros de conductos, cambios de pendiente, de sección y de dirección, deberán disponerse pozos, que serán o no registrables en función de las características del mismo.
- La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 40 m. Se ejecutarán a base de solera de hormigón de 20 cm de espesor HM-20, serán cilíndricos realizados con anillos de hormigón vibropresado de diámetro 1,00 m interior para pozos con profundidad inferior a 2,00 m y de 1,20 m para pozos con profundidad superior. Las paredes se realizarán de hormigón HM-20 de 12 cm y permitiéndose sólo para los ajustes paredes de ladrillo perforado, enfoscadas y bruñidas por el interior. Se colocarán pates realizados con acero, de 25 mm de diámetro o en polipropileno (0,15 x 0,33 m).
- El remate del pozo se realizará con boquilla asimétrica y marco y tapa de hierro fundido para soportar cargas de 40 Tm.
- Para la recogida de las aguas de lluvia se dispondrán imbornables provistos de sifón y tapa de registro, situados cada 30 metros como máximo, y en esquinas y encuentros. Se ejecutarán prefabricados en fundición, sifónicos y de dimensiones mínimas de 42 x 21 cm y 60 cm de profundidad, rematados con rejilla de fundición con marco

articulado. La conexión del imbornal a la red general se realizará al igual que en acometidas domiciliarias con colector de PVC SN-4 de 200 mm de diámetro y junta elástica, embocado directamente a pozo de registro o realizando conexión con piezas de injerto al colector general según se describe en acometidas domiciliarias.

- Las acometidas domiciliarias se ejecutarán preferentemente embocadas directamente a pozos de registro o bien con pieza para toma de injerto adaptada a la red de saneamiento general, con salida para tubería de 200 mm hasta el registro de la edificación. El registro en cada edificación se realizará con tubería vertical de PVC 160 mm de las mismas características que el colector principal, y en el fondo de la misma se acoplará una pieza en T de registro, desde la que se conectará directamente la acometida; o bien con arqueta de inspección prefabricada en PVC con más de una entrada para el caso de que la acometida sirva a más de una edificación. Este registro quedará rematado en acera con marco y tapa de fundición de 40 x 40 cm. La conducción de la acometida se realizará con tubería de PVC, junta elástica SN-4 y será de diámetro mínimo 200 mm.
- Los titulares/propietarios de sótanos, semisótanos y viviendas existentes o de nueva construcción, que potencialmente puedan tener problemas de inundabilidad por rebosamiento en la red de saneamiento existente, deberán instalar una válvula antirretorno en su acometida domiciliaria, para evitar este problema.

El cumplimiento de estos requisitos será condición indispensable para poder prestar el servicio de agua y saneamiento. Por ello, el incumplimiento de esta norma facultará al Ayuntamiento para la no prestación de cualquier servicio de su incumbencia, incluso el suministro de agua de obra.

Artículo 11.2.15.NU. Vertidos.

Cuando el vertido de las aguas residuales no se realice directamente al colector municipal, deberá preverse la correspondiente estación depuradora, la cual no podrá ubicarse en suelos incluidos en Dominio Público Hidráulico, en zonas de servidumbre o en zonas inundables.

Se podrá permitir el vertido de aguas a cauces, con previa depuración y justificación; debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción. En cualquier caso el vertido a cauces públicos y/o privados deberá estar autorizado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Artículo 11.2.16.NU. Cálculo y ejecución de la red de alcantarillado.

La red de alcantarillado se calculará en el proyecto de urbanización, adoptándose como caudales de aguas fecales los valores medio y máximo previsto en el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas pluviales se adoptará un intensidad de precipitación obtenida según las fórmulas del instituto climatológico.

Para el cálculo, ejecución y recepción de la red y sus elementos se seguirán las prescripciones legalmente establecidas por el Ayuntamiento o en su caso por la empresa suministradora del servicio, así como otras que fuesen de aplicación.

Artículo 11.2.17.NU. Red de electricidad en baja tensión.

Las instalaciones eléctricas deberán cumplir lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y cuantas normas vigentes sean de aplicación.

Artículo 11.2.18.NU. Conducciones.

Toda instalación, en urbanizaciones de nueva planta, de red de suministros de energía eléctrica y de alumbrado se realizará en conducciones subterráneas, y bajo el acerado.

Se ejecutarán mediante doble canalización de diámetro 160 mm con tubo autorresistente de polietileno corrugado de doble pared, en color rojo. Las arquetas de

registro y acometidas domiciliarias se dispondrán en las aceras y serán de dimensiones 72 x 72 x 60 cm.

Sólo queda permitida la colocación de cableado a través de las fachadas en el suelo urbano consolidado y en casos de necesidad, viniendo obligados los propietarios a su aceptación.

Artículo 11.2.19.NU. Cálculo y ejecución de la red eléctrica.

La red de suministro de energía eléctrica así como los centros de transformación, quedarán definidos en base a los niveles de electrificación que se prevean para las viviendas y sus zonas comunes y a las potencias demandadas por cualquier otro tipo de edificación o instalación de alumbrado público, según el REBT.

Para el cálculo, ejecución y recepción de la red y sus elementos se seguirán las prescripciones, legalmente establecidas, por la empresa suministradora del servicio, así como otras que fuesen de aplicación. Concretamente, la innecesariedad de previsión de nuevos centros de transformación deberá venir garantizada por dicha empresa suministradora.

Artículo 11.2.20.NU. Red de alumbrado público.

El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 15 lux para las vías principales y de 10 lux para las secundarias (definidas por el Ayuntamiento). El coeficiente de uniformidad no será inferior a 1:4 en vías de circulación rodada ni a 1:6 en las peatonales. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas, sin perjuicio de lo especificado en el art. 2.18.OMU.

El diseño de los elementos que conforman las farolas será libre siempre que concuerden con el ambiente en el que están contenidas y sean aceptadas por el Ayuntamiento. No obstante, se recomienda el farol tipo Albaicín, modelo comercial fundiforja o similar y las farolas modelo «Bonete» modelo comercial de fundiforja o similar, de 3,00 m de altura, situadas a una distancia máxima de 20 m y garantizando una iluminación mínima de 15 lux.

La conducción se ejecutará mediante una canalización de 110 mm de diámetro realizada con tubo autorresistente de polietileno corrugado de doble pared en color blanco.

Las arquetas de derivación serán de tamaño 55 x 55 x 60 cm y las de registro de 40 x 40 x 60 cm.

Artículo 11.2.21.NU. Red de telecomunicaciones.

Se ejecutarán las conducciones subterráneas en su totalidad, así como en los casos de cruces de calzadas y espacios libres en zonas consolidadas; y tendiendo a la supresión de las redes aéreas en la totalidad de fachadas.

Sólo queda permitida la colocación de cableado a través de las fachadas en el suelo urbano consolidado, viniendo obligados los propietarios a su aceptación.

Se seguirán las condiciones de Telefónica, previendo las conducciones subterráneas en su totalidad con canalización en vacío formada por dos tubos autorresistentes de polietileno de doble pared, corrugados exteriormente en color verde y diámetro interior de 110 mm, con alambre guía, cama de arena de apoyo y rellenando la zanja con arena compactada, según norma de la compañía suministradora.

Para el cálculo, ejecución y recepción de la red y sus elementos se seguirán las prescripciones legalmente establecidas por la empresa suministradora del servicio, así como otras que fuesen de aplicación. El proyecto de Urbanización acompañará el informe o toma de conocimiento al respecto, de la compañía suministradora.

Artículo 11.2.22.NU. Señalización.

Se realizará toda la señalización viaria horizontal (pasos de peatones, aparcamientos,...) y vertical (cedas el paso, pasos de cebra, stops, etc.).

Artículo 11.2.23.NU. Mobiliario urbano.

El mobiliario urbano (bancos, fuentes, papeleras, etc.) deberá preverse en el proyecto de urbanización en caso de ser exigido por el Ayuntamiento, debiendo diseñarse en función de la zona (ambiente) donde se ubique.

Así mismo, deberán cumplir el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, «por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados».

Artículo 11.2.24.NU. Residuos sólidos.

Se dispondrán «puntos limpios» para la colocación de contenedores de recogida selectiva de residuos sólidos. Se localizarán en lugares exclusivos acotados, ubicados entre la calzada y el acerado, disponiendo de boca de riego, imbornal y punto de iluminación próximos. Se dimensionarán en función del uso global (residencial, turístico, industrial,...) de las zonas o áreas donde se ubiquen y según los estándares previstos en el Plan Director de Residuos Sólidos de la Provincia de Granada.

Artículo 11.2.25.NU. Garantías.

Para garantizar el cumplimiento de estas y otras obligaciones respecto a la urbanización, el Ayuntamiento podrá exigir la oportuna garantía por importe de hasta el 100% del coste de dichas obras, en caso de considerarlo conveniente en base a las características de las mismas.

Sección II: Conservación de las urbanizaciones**Artículo 11.2.26.NU. Conservación por la Administración.**

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Ayuntamiento, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas a este último, según los siguientes supuestos:

* Sistema de expropiación. Si las obras son realizadas por contratistas, este estará obligado a su conservación, hasta el momento de la recepción de las obras por el Ayuntamiento.

Si las obras son realizadas por concesionarios urbanísticos se habrá de estar a las cláusulas del contrato concesional.

* Sistema de cooperación.

La conservación corresponderá al Ayuntamiento desde la recepción de las obras de urbanización.

* Sistema de compensación.

El contratista, con la recepción, entrega las obras a la Junta de Compensación, la cual deberá formalizar el acta correspondiente de cesión al Ayuntamiento en el plazo de 3 meses desde la recepción.

El Ayuntamiento tendrá la obligación de aceptar la cesión si las obras hubieran sido realizadas con arreglo a los proyectos aprobados. A partir de ésta aceptación de la cesión por la Junta de Compensación, se encargará el Ayuntamiento de la conservación de la urbanización, sin perjuicio de la constitución de entidades para la conservación, a las cuales se entregará la conservación de la misma.

Artículo 11.2.27.NU. Recepción de las obras.

La recepción la realizará el Ayuntamiento, previa comprobación de que las obras se hubieran ejecutado en las debidas condiciones y conforme a los proyectos aprobados y/o documentación complementaria.

Así mismo, se establecerá un plazo de garantía de duración a estimar por el Ayuntamiento en función de las características y volumen de las obras.

A partir del mismo y una vez subsanadas por el contratista los posibles defectos detectados en ese plazo, la conservación será por cuenta del Ayuntamiento, salvo en caso de concesiones administrativas, que se habrá de estar a lo que indique el contrato de concesión.

Artículo 11.2.28.NU. Conservación por los propietarios.

No obstante lo dispuesto en el artículo 25, quedarán sujetos los propietarios de terrenos comprendidos en unidades de ejecución a la obligación de conservar las obras de urbanización cuando tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, conforme dispone el R.P. Deberán prever el modo de ejecución de las obras y el modo de la futura conservación de las mismas.

Artículo 11.2.29.NU. Entidades urbanísticas colaboradoras.

Como consecuencia de los supuestos anteriormente mencionados, si la conservación de las urbanizaciones estuviese a cargo de los propietarios, será obligatoria la constitución de una Entidad de Conservación de las previstas en la LOUA y supletoriamente en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 11.2.30.NU. Fianzas.

Las fianzas en garantía de las obligaciones de urbanizar a que están sujetos los propietarios serán canceladas desde el momento en que esté obligado el Ayuntamiento a hacerse cargo de la conservación de las obras de urbanización, conforme ha quedado previsto en estas Ordenanzas.

Artículo 11.2.31.NU. Obras de edificación simultáneas.

Se podrán simultanear las obras de urbanización y las de edificación de un área o parcela siempre que, a criterio municipal, estén ejecutadas las primeras al menos en su 50%. En este caso, el Ayuntamiento podrá exigir una fianza de hasta el 100% del coste de las obras que quedaren por ejecutar.

Si no se produce esa simultaneidad, bastaría con la fianza del 7% del coste de implantación de las obras de urbanización y de otras que sean objeto de la actividad a desarrollar, tal y como se recoge en el art. 130 de la LOUA.

Dicho coste se calculará en función de precios de mercado actualizados a la fecha de presentación de dicha fianza.

No obstante, en caso de producirse la simultaneidad, no se podrán ocupar ni utilizar las edificaciones en tanto no se finalicen y reciban las obras de urbanización correspondientes, incluidas las infraestructuras generales que fueren necesarias o imprescindibles, en su caso.

CAPÍTULO III

Tramitación

Artículo 11.3.1.NU. Tipos de obras.

Las obras de urbanización, a los efectos de la tramitación previa a la aprobación para su ejecución, se dividen en:

a) Las que provengan de ámbitos de suelo urbano no consolidado suelo urbanizable sectorizado delimitados en unidades de ejecución ó sectores, y que deben ser previamente ordenados mediante instrumentos de desarrollo urbanístico: estudios de detalle, planes especiales y planes parciales.

Se llevaran a cabo mediante «Proyectos de Urbanización», a los que se refiere el art. 98.1 LOUA.

b) Las que provengan de ámbitos de suelo urbano no consolidado ordenado por el PGOU, o suelo urbanizable ordenado.

Se llevaran a cabo mediante «Proyectos de Urbanización», a los que se refiere el art. 98.1 LOUA.

c) Las que provengan de ámbitos no previstos desde el planeamiento urbanístico ni se encuentren incluidas en unidades de ejecución.

Se llevaran a cabo mediante «obras públicas ordinarias», a las que se refiere el art. 143.1 LOUA

d) las que sean necesarias y preceptivas para la edificación de solares en suelo urbano consolidado, y que se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes.

Se llevaran a cabo mediante «obras complementarias» integradas en el proyecto de edificación, a las que se refiere el art. 98.4 LOUA

Artículo 11.3.2.NU. Tramitación.

En función de que las obras de urbanización se integren en los apartados a), b), c) o d) del artículo anterior, la tramitación previa a su aprobación será la siguiente:

1. Proyectos de urbanización, apartados a) y b) del artículo 11.3.1.NU.

- Aprobación del proyecto de urbanización por el Ayuntamiento, siempre que el mismo no precise de informes o autorización de órganos o entidades administrativas gestores de intereses públicos, o siendo estos exigibles, estén ya incorporados con sentido favorable. Igualmente se aprobará cuando no existan propietarios que hayan acordado la liberación de la expropiación, salvo que el proyecto venga igualmente suscrito por ellos.

La resolución expresa deberá notificarse en el plazo de un mes desde su presentación en el registro municipal. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por el art. 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, aprobado dicho proyecto de urbanización.

2. Obras públicas ordinarias, apartado c) del art. 11.3.1.NU.-

- Aprobación del proyecto de obras por el Ayuntamiento.

Si el municipio impusiere cuotas de urbanización a los propietarios afectados por entenderse beneficiados, se deberá realizar comunicación fehaciente a cada uno de ellos otorgando un plazo de alegaciones de 15 días previa dicha aprobación.

3. Obras complementarias, apartado d) del art. 11.3.1.NU.

- Aprobación con la licencia de obras de la edificación de que son causa, por el Ayuntamiento.

Sin perjuicio de la tramitación descrita anteriormente, previamente a las aprobaciones de cada documento, el Ayuntamiento podrá solicitar informe a las distintas compañías concesionarias de servicios: Cía. Sevillana-Endesa, Cía. Telefónica, etc.

TÍTULO XII

NORMAS Y MEDIDAS AMBIENTALES

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 12.1.1.NU. Objeto.

El objeto de las presentes normas y medidas ambientales es incidir en la prevención ambiental de las actuaciones previstas en este Plan General como forma de protección

del patrimonio ambiental, así como dar cumplimiento al Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística Municipal de La Malahá.

Artículo 12.1.2.NU. Generalidades.

Todas las actuaciones derivadas de este planeamiento relacionadas con alguno de los aspectos a que se refiere la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberán tramitar el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, con carácter previo a su aprobación.

Se adjunta, como Anexo 8 a la Memoria General del PGOU, un «Programa de Vigilancia y Control Ambiental» para el seguimiento ambiental del desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas de este Plan General. Si a través del mismo se detectara una desviación de los objetivos ambientales diseñados y recogidos en este título VII, el Ayuntamiento lo comunicará a la Delegación de Medio Ambiente a fin de establecer nuevos mecanismos correctores que aseguren la consecución final de dichos objetivos.

Vertidos:

Todas las actividades que se establezcan en el municipio cumplirán las características mínimas de vertido que establece el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y normativa que la desarrolla. En todo caso, no se verterán a la red de alcantarillado aguas sin que cumplan las condiciones establecidas por el Ayuntamiento en estas normas o en sucesivas ordenanzas al respecto, para cumplir así las premisas de calidad del vertido final de las aguas residuales del municipio.

No se admitirá el uso de fosa o cualquier otro sistema individual de depuración en suelo urbano y urbanizable, siendo obligatoria la conexión a la red general y de ésta a una EDAR.

El Ayuntamiento de La Malahá deberá crear un servicio de mantenimiento para las instalaciones de depuración, incluidas las de las edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable, así como tomar las medidas necesarias para resolver los vertidos procedentes de las actividades ganaderas e industriales existentes.

Contaminación acústica:

En base a la Ley 37/2003, de Ruido, y reglamentos que la desarrollan, así como en el Decreto 326/2003 que aprueba el Reglamento contra la contaminación Acústica en Andalucía, se presenta una adenda al PGOU donde se delimitan las diferentes áreas de sensibilidad acústica así como los estudios necesarios para ello.

Así mismo, el Ayuntamiento deberá elaborar ordenanzas en materia de ruidos, según lo establecido en el referido Decreto 326/2003 y en la Orden, de 26 de julio de 2005, por la que se aprueba el modelo tipo de Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica.

En suelo urbano y urbanizable se cumplirán las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido y vibraciones. En especial, y según el artículo 21.2 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, la asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo tendrán en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que no se superen los valores límites de emisión y de emisión establecidos en los diferentes tipos de áreas acústicas en ese reglamento.

Por otra parte, conforme a lo establecido en el artículo 74 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los promotores de aquellas actuaciones que sean fuentes de ruidos y vibraciones están obligados a presentar, ante la Administración competente para emitir la correspondiente autorización o licencia, y con independencia de cualquier otro tipo de requisito necesario para la obtención de las mismas, un estudio acústico que permita la evaluación de la futura incidencia acústica.

Contaminación lumínica:

Se presenta adenda al PGOU donde se establecen las distintas áreas lumínicas del municipio, según lo previsto en el art. 64 de la Ley 7/2007; de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Residuos:

Tal y como prescribe el art. 6 del Decreto 104/2000, de 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valoración y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos agrícolas, para otorgar cualquier licencia de apertura de actividades comerciales, industriales, o de servicios, el Ayuntamiento en cuyo término municipal radique el establecimiento, deberá recabar con carácter previo la oportuna información al objeto de verificar el sistema de la gestión de los residuos urbanos generados.

Así mismo, el otorgamiento de licencia municipal de obra se condicionará a la constitución, por parte del productor de residuos de construcción y demolición, de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vaya a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de origen. Para ello, en el proyecto de ejecución de la obra se incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el artículo 4.1.a) del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Los promotores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos.

No obstante lo anterior, y según lo establecido en el art. 18 del Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Ayuntamiento deberá aprobar Ordenanzas de Residuos Sólidos Urbanos, con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal. Estas disposiciones reglamentarias se ajustarán a las previsiones, criterios y normas mínimas del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos.

Asimismo, el Ayuntamiento establecerá mediante Ordenanza las condiciones a las que deberán someterse la producción, la posesión, el transporte y, en su caso, el destino de los residuos de construcción y demolición, así como las formas y cuantía de la garantía financiera prevista para condicionar el otorgamiento de licencia municipal de obras. Para el establecimiento de dichas condiciones se deberá tener en cuenta que el destino de este tipo de residuos será preferentemente y por este orden, su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero. Deberán incluirse también las siguientes determinaciones que en materia de residuos de construcción y demolición se establecen en la normativa vigente:

En cuanto a puntos limpios, y conforme a lo establecido en el artículo 103 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Plan General de Ordenación Urbana incluye la reserva de suelo necesario para la construcción de un punto limpio para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario, que serán gestionados directamente o a través de órganos mancomunados, consorciados u otras asociaciones locales, en los términos regulados en la legislación de régimen local. Se sitúa en un área calificada como sistema general de equipamientos, junto al campo de fútbol, previéndose una superficie de suelo de 2.261 m².

Suelos contaminados:

Conforme a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el propietario de un suelo en el que haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo, que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, un informe de situación de los previstos en el artículo 3 de Real Decreto 9/2005. Dicha propuesta, con carácter previo

a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la citada Delegación Provincial. Tendrán la consideración de actividades potencialmente contaminantes del suelo las actividades industriales y comerciales incluidas en el Anexo I del citado Real Decreto 9/2005, así como las empresas que producen, manejan o almacenan más de 10 toneladas por año de una o varias de las sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas, y los almacenamientos de combustible para uso propio según el Real Decreto 1523/1999, de 1 octubre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por el Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MIIP03, aprobada por el Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre, con un consumo anual medio superior a 300.000 litros y con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros.

Artículo 12.1.3.NU. Para el Suelo Urbano.

Las distintas normas y medidas ambientales, se explicitan en el capítulo VI del título VI referente a la Regulación del Suelo Urbano.

Artículo 12.1.4.NU. Para el Suelo Urbanizable.

Se ha previsto la clasificación de tres sectores de suelo urbanizable sectorizado de usos terciario, turístico e industrial respectivamente; correctamente situados en relación con los suelos existentes, con los que se intercomunican y a los que pretenden complementar; de ahí que existan pocas alternativas a esta clasificación.

En referencia a los residuos, y en base a lo establecido en la d. adic. segunda del Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, en el suelo de uso industrial se preverá un «punto limpio» para este tipo de residuos.

AFECCIONES AMBIENTALES POR CREACIÓN DE POLÍGONOS INDUSTRIALES

Medidas ambientales por ejecución del viario:

- En la medida de lo posible debe reducirse la remoción de cubierta vegetal adaptando las rasantes del viario al terreno natural.

- Independientemente de la elección de viarios representativos en forma de bulevar, por ejemplo, los anchos de calzada deben oscilar entre los 3,50 m y 5,00 por carril. En caso de incluir medianas, es recomendable proyectarlas de modo que sean rebasables por los vehículos pesados en sus giros para acceso a parcelas.

- En cuanto a los radios del bordillo en esquinas, la circulación de vehículos articulados o de tres ejes exige valores superiores a los 14 m para acomodarse a la rueda interior trasera.

- El tránsito peatonal requiere dimensiones de los acerados de amplitud suficiente, debido tanto a las infraestructuras (abastecimiento de agua, gas, alumbrado público, telecomunicaciones y red eléctrica de baja o media tensión) que deben alojar; como por el mobiliario urbano (papeleras, contenedores, cabinas telefónicas, bolardos, directorios, bancos, etc.) que junto a los báculos del alumbrado se sitúan en los itinerarios peatonales.

- Por este motivo, un ancho mínimo de acerado de 2,50 m debería permitir la circulación peatonal. Si, como es aconsejable, se proyecta arbolado en alcorques, el ancho de la acera no debe de bajar de 3 m, para evitar la influencia radicular en las canalizaciones.

- El estándar legal vigente como dotación de plazas para aparcamiento podría no ser suficiente para atender la creciente demanda; máxime si se tiene en cuenta la terciarización

de los polígonos industriales, frecuentemente orientados al comercio minorista. Por ello deberá valorarse la posibilidad de una mayor dotación de plazas de aparcamiento.

- Respecto al estacionamiento de camiones y otros vehículos pesados, durante el día o la noche, es primordial que los espacios destinados reúnan condiciones de seguridad, de cara a la vigilancia de las cargas y de los propios vehículos. La falta de previsión de estos ámbitos puede traducirse en ocupaciones inadecuadas de las vías, degradando en cierta medida la imagen visual del polígono.

- La planificación de los sentidos de circulación, capacidad de absorción de las vías, aparcamientos, conexiones con el resto del ámbito, tipos de firme, etc., deben ser el resultado de un estudio de tráfico que deberá incorporarse al documento de Aprobación Provisional.

Medidas ambientales para la red de abastecimiento de agua:

Se considera conveniente que el Proyecto de Urbanización planteara una red y aljibe común para dicha finalidad a la que podría conectarse cada parcela.

Medidas ambientales para la red de alcantarillado, depuración y vertido:

Se dispondrá obligatoriamente de red separativa, para la recogida de aguas pluviales y fecales, que conectarán con los sistemas de infraestructuras generales del municipio.

Se procurará que el sistema de alcantarillado funcione por gravedad, evitando impulsiones por el riesgo de problemas medioambientales derivados de un mal funcionamiento de los equipos mecánicos, y por el coste de su mantenimiento.

Se dispondrá la colocación de tanques de tormenta que absorban las aguas de las primeras lluvias, reconduciéndolas a las infraestructuras generales municipales.

Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.

Red de energía eléctrica y alumbrado, energías renovables:

La implantación de energías renovables además de contribuir a la reducción del agotamiento de los recursos no renovables, representa una opción mucho más respetuosa con el medio, tanto en los procesos de consumo final, como en los de generación de energía eléctrica a partir de fuentes fósiles. La utilización de energía solar pasiva (orientación, ventilación cruzada, vegetación, etc.) y aprovechando la energía solar directa, permitirá lograr niveles óptimos de confort con consumos energéticos mínimos en el diseño de edificios. En la misma línea puede ser interesante promocionar el empleo de biomasa en caso de calderas para producción de calor industrial.

En relación con el alumbrado urbano, la consideración de requisitos medioambientales se traduce en la elección de lámparas del tipo de vapor de sodio de baja presión al emitir prácticamente en una estrecha línea del espectro, dejando limpio el resto del mismo. A la reducción de la contaminación lumínica, se une la eficacia de dichas lámparas.

Proyectando los alumbrados con niveles de iluminación necesarios (sin excesos) el consumo eléctrico se reduce considerablemente. Además, se evita el efecto mimético de Polígono s vecinos multiplicando innecesariamente el consumo energético con la consiguiente disminución de su efecto contaminador.

Finalmente, la adopción de medidas reductor as de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto.

Jardinería:

Deberá aprovecharse el desarrollo del planeamiento para proyectar las actuaciones con criterios medioambientales. La ordenación resultante contemplará la elección de especies arbustivas, arbóreas o tapizantes autóctonas, de fácil mantenimiento y bajo consumo de agua, seleccionando cuidadosamente los ejemplares alóctonos.

Serán también las Ordenanzas del planeamiento parcial o especial las encargadas de recomendar aquellas especies más adecuadas para los fines pretendidos según el tipo de suelo y clima del emplazamiento del Polígono.

Además, el Pliego de Condiciones del correspondiente Proyecto de Urbanización deberá recoger los requisitos de la recepción de materiales para jardinería, entre los que pueden figurar por sus implicaciones medioambientales:

- Procedencia de vivero acreditado y legalmente reconocido.
- Condiciones de suministro y almacenaje (guía fitosanitaria, etiqueta con nombre botánico y tamaño correcto, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica o suministro con raíz desnuda, etc.).
- Señalada la parte norte de la planta en el vivero.

De igual modo, otro importante aspecto a considerar es el tratamiento de los jardines, diferenciando las funciones de las distintas plantaciones (efecto umbráculo, pantalla vegetal, filtro, fondos, alineaciones, etc.), y ajardinando parte de las parcelas privadas, todo ello en aras de una cualificación ambiental del espacio productivo.

Al mismo tiempo corresponde al planeamiento de desarrollo regular la organización interna de la parcela industrial, obligando a que parte de ella reciba el tratamiento adecuado respecto a pavimento y plantaciones.

Parámetros reguladores:

La organización interna de la parcela debería partir de ocupaciones máximas de parcela no superiores al 60%, lo que en caso de tipología aislada se puede traducir en retranqueos de 6 m en fachada y de 3 m en el resto de linderos. Estas condiciones facilitan además el cumplimiento de los recorridos de evacuación exigidos por la normativa de aplicación.

El destino de la zona no edificable a ajardinamiento y plazas de aparcamiento para visitas, sin perjuicio de la construcción de sótanos, y zonas de carga o descarga, deberán resolver los problemas que estas actividades crean cuando no están previstas, evitando así la ocupación de la vía pública.

El caso de las parcelas en esquina requiere un tratamiento especial. Si la tipología implantada es de edificación adosada, se puede producir un efecto negativo al aparecer una pared medianera en el testero de la fachada lateral, (salvo que se remate la manzana con zona verde). La solución podría pasar por prever edificios aislados en las esquinas, ya sea para el uso industrial o terciario.

La posibilidad de grandes superficies comerciales, del comercio minorista o de espacios de ocio y restauración en los nuevos Polígonos Industriales exige que las Ordenanzas de los planes de desarrollo fijen el estándar correspondiente holgadamente, en beneficio de la propia actividad y del funcionamiento del propio polígono.

Condiciones estéticas:

La regulación de las condiciones estéticas de las construcciones se orientará a soluciones de espacios más terciarios que industriales, al menos en los frentes de fachadas, destinados por lo general a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.

Estrechamente relacionada con esta intención está la elección de materiales y la composición arquitectónica, de modo que los edificios resultantes, una vez abandonados los viejos patrones de tipología anodina, huérfanas de la más mínima preocupación estética, enriquezcan el espacio y, con el, la imagen del Polígono. En esta apuesta tienen preferencia los nuevos materiales y texturas en revestimientos (paneles de aluminio, paneles termoestables reforzados con fibra de vidrio, termoplásticos, etc.), en cubiertas (placas de fibra de vidrio, paneles tipo sándwich, etc.), mediante placas translúcidas que faciliten además la labor de los servicios de extinción de incendios, en caso de siniestro.

Motivos estéticos reclaman también la previsión de espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o productos elaborados, evitando su desplazamiento en los frentes de parcela o la ocupación temporal de la vía pública.

También corresponde a las Ordenanzas la ordenación de la publicidad estática, estableciendo patrones y evitando el abigarramiento de paneles, luminosos, banderolas y la agresión visual a que da lugar la falta de normativa adecuada.

Finalmente, se evitará la su utilización de solares sin construir como vertederos.

Arquitectura bioclimática:

- En este sentido se deben desarrollar y favorecer aquellos elementos constructivos relacionados con el aprovechamiento de la energía solar de forma directa o indirecta (aprovechamiento activo o pasivo) y fácilmente integrables de acuerdo con criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales.

Materiales:

- La importancia de la elección de materiales es fundamental y tiene una relevancia en el comportamiento-adequación de los edificios y en su gasto energético.
- También lo es la toma de conciencia por parte de los agentes intervinientes en la construcción, de cara a potenciar la utilización de materiales reciclados.
- De acuerdo con la Ley 10/1998, de 21 de abril, las Administraciones Públicas promoverán el uso de materiales reutilizables, reciclables y valorizables, así como de productos fabricados con material reciclado que cumplan las especificaciones técnicas requeridas, en el marco de la contratación pública de obras y suministros.
- Por todo ello, se favorecerá la utilización de:
 - Subproductos reciclados, por ejemplo en los firmes (según propugna la instrucción O.C. 1/999 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes) o áridos de machaqueo procedentes de estructuras pétreas (hormigón o fábrica de ladrillo).
 - Productos con distintivos de calidad del tipo Marca AENOR de Medio Ambiente, todavía escasos y muy poco divulgados; INCE, etc.
 - Materiales locales.
 - Maderas con certificado forestal.
 - Productos con etiquetado ecológico.
- No se utilizarán:
 - Compuestos de CFC, CHCL.
 - Productos dorados.
 - Componentes tóxicos.
 - Maderas procedentes de bosques en fase de extinción o cuya explotación no corresponda a un desarrollo sostenible.
 - Compuestos de amianto.

Entidades de conservación:

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas.

No obstante, la propia legislación urbanística indica que serán los promotores, integrados en una Entidad de Conservación, los que queden sujetos a dicha obligación «cuando así se imponga por el Plan de Ordenación...».

Es decir, el Ayuntamiento dispone de medios legales para condicionar la aprobación del Plan Parcial a las garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos, entre los que cabe imponer la obligatoriedad de constitución de una Entidad de Conservación. Lo mismo ocurre con la aprobación de un Proyecto de Urbanización que desarrolle un Plan Parcial en el que se encomiende al promotor la conservación, traspasando este deber a la Entidad correspondiente que se habrá de constituir. En ella habrán de integrarse los propietarios cuando así se imponga por el planeamiento. Entre sus fines se encuentra:

- La conservación de las obras de urbanización.
- El mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.

La conveniencia de la obligación de construir una Entidad de Conservación surge ante las dificultades presupuestarias de las haciendas locales para hacer frente a los costes que dicha conservación y mantenimiento representan y, a la ineludible necesidad de evitar la degradación de los Polígonos Industriales que se promuevan desde la Administración o a iniciativa de particulares.

Reducción en origen de la contaminación:

Teniendo en cuenta que la generación de residuos y emisiones a la atmósfera son los principales aspectos medioambientales, los esfuerzos de minimización deben orientarse en esa dirección.

Consecuentemente, es preciso disponer de distintos contenedores de residuos perfectamente identificados en una zona destinada exclusivamente a este cometido para facilitar así su segregación y evitar la mezcla de residuos asimilables a urbanos con los residuos peligrosos.

Asimismo, una correcta gestión de los envases y embalajes disminuyendo su tamaño, por ejemplo, permitirá un almacenamiento ordenado.

En cuanto a los planes de inspección y de mantenimiento de los vehículos y maquinaria, contribuirán a reducir o eliminar:

- Los derrames y pérdidas de aceite con la consiguiente contaminación de los suelos.
- La extracción y almacenamiento de aceite de los vehículos y maquinaria.
- Neumáticos usados.
- Las averías y con ellas, las piezas defectuosas y envases de las que se implantan.

Respecto a la emisión de gases de combustión de los tubos de escape, se debe limitar el funcionamiento, manteniendo los motores en marcha sólo cuando se están llevando a cabo las operaciones, adoptando las medidas para garantizar el buen estado de los vehículos a través de los planes de inspección correspondientes.

Finalmente, para control del polvo producido durante los movimientos de tierra se impone el riesgo sistemático y, en caso de transporte de materiales, su cubrición total y eficaz, según disponen el Real Decreto 13/1992, de 17 de enero, por el que se aprobó el Reglamento General de Circulación.

Adopción de buenas prácticas:

Se proponen las siguientes recomendaciones durante la construcción del polígono:

- Señalización de mojones (deslindes de dominio público, información de carreteras, puntos geodésicos, etc.) para evitar su remoción incontrolada.
- Programar las operaciones para minimizar el tiempo de desprotección y por consiguiente pérdida de suelo.
- Señalización de yacimientos arqueológicos inventariados.
- Señalización de canalizaciones en predios sirvientes.
- Delimitar los árboles y demás plantaciones a preservar (no utilizar pinturas sobre el tronco, utilizar en cambio, cintas plásticas señalizadoras).
- Identificar los lugares donde serán trasplantados los árboles a conservar.
- Obtener con conveniente antelación los permisos y autorizaciones pertinentes (carreteras, CHG, Ayuntamientos, etc.).
- Prever la cantidad de residuos de demolición, su composición y destino.
- Contratar con antelación los gestores autorizados de residuos.
- Campañas divulgativas que faciliten la separación de residuos en origen.
- Mantener los vehículos de tracción mecánica y resto de maquinaria en buen estado de funcionamiento.
- Adecuar los métodos y maquinaria para arranque, carga y transporte de materiales a las características del terreno y de la obra.
- Establecer desde el comienzo de la obra los sistemas de desagüe superficial y subterráneo, tener prevista la posibilidad de aparición de agua en zanjas o pozos que están excavados y los medios y maquinaria necesarios para su agotamiento.
- Mantener la tierra vegetal en las zonas destinadas a jardines.
- Empleo de los productos de excavación en la formación de rellenos; en el caso de manto vegetal, se acopiará para su utilización posterior.
- Evitar las infiltraciones de aceites y/o combustibles en el subsuelo.
- Riesgo sistemático para control del polvo.

- Prever la zona de aparcamiento de la maquinaria pesada evitando que sea en las zonas verdes de la zonificación, haciéndola coincidir preferiblemente, con los terrenos destinados a viario y/o aparcamiento.
- Evitar la circulación rodada sobre la subbase.
- Que cada tipo de residuos (inertes, degradables/orgánicos, peligrosos) sea retirado por gestor adecuado y conducido al punto de reciclado o eliminación conveniente.

Artículo 12.1.5.NU. Para el Suelo No Urbanizable.

* Respecto a la Normativa Ambiental Sectorial para la Protección de las Aguas, se aplicará la siguiente normativa:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y regulación complementaria.
- R.D. 927/88, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, que desarrolla los Títulos II y III de la Ley de Aguas.
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
- R.D. 484/1995, de 7 de abril, sobre medidas de regularización y control de vertidos y Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1986, por la que se dictan normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertido de aguas residuales.
- R.D. 1138/90, de 14 de septiembre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de las aguas potables de consumo público.
- R.D. 261/1996, de 16 de febrero de 1996, sobre protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias.

* Respecto a la Normativa Ambiental Sectorial de Residuos Sólidos, se aplicará la siguiente normativa:

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Plan Nacional de Residuos Urbanos, aprobado mediante acuerdo de Consejo de Ministros, de 7 de enero del 2000.
- Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.
- Orden de 7 de febrero de 2000, por la que se establecen sistemas de gestión para los envases usados y residuos de envases de productos fitosanitarios.
- Decreto 104/2000, del 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valoración y eliminación de residuos y la gestión de residuos y plásticos agrícolas.
- R.D. 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley de Envases y Residuos de Envases.
- R.D. 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- R.D. 45/1996, de 19 de enero, por el que se regulan diversos aspectos relacionados con las pilas y los acumuladores que contengan determinadas materias peligrosas.
- R.D. 2216/85, sobre Declaración de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas.
- R.D. 1406/89 (actualizado en una Orden de 31 de agosto de 1992), por el que se imponen limitaciones a la comercialización y uso de ciertas sustancias y preparados peligrosos.
- R.D. 1078/93 (actualizando por una Orden de 20 de febrero de 1995), sobre Clasificación, Envasado y Etiquetado de preparados peligrosos.
- Orden de 13 de octubre de 1989, que se determinan los métodos de caracterización de los RTPs.
- R.D. 74/92, que aprueba el Reglamento Nacional de transporte de mercancías peligrosas por carretera.

- Orden de 20 de julio de 1990, por la que se implanta el Programa Nacional de Vigilancia de Residuos de productos fitosanitarios.
- Orden de 13 de junio de 1990, que modifica la Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.
- R.D. 1310/90, que regula la utilización de Lodos de Depuración.
- Acuerdo de 17 de junio de 1997, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.
- Resolución del Parlamento de Andalucía sobre Política General de Residuos Sólidos Urbanos, industriales y Agropecuarios. (Parlamento de Andalucía, 15 de noviembre de 1993.)
- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la CAA.
- Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

* Respecto a la Normativa Ambiental Sectorial para la Protección de la Superficie Forestal y de Montes, se aplicará la siguiente normativa:

- Ley de Montes, de 8 de junio de 1957, y Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba su Reglamento.
- Ley 81/1996, de 5 de diciembre, sobre Incendios Forestales y Decreto 3769/1972, de 23 de diciembre, por el que se aprueba su Reglamento.
- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y lucha contra los de Incendios Forestales.
- Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales, en lo que no contraiga o se oponga a la Ley antes mencionada.
- Decreto 108/1995, de 2 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Lucha contra Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 5/1977, de 4 de enero, de Fomento de la Producción Forestal, y R.D. 1279/1978, de 2 de mayo, por el que se aprueba su Reglamento, modificado por el R.D. 1404/1982, de 30 de abril.
- Decreto 2360/1967, de 19 de agosto, sobre cultivos agrícolas de montes.
- Decreto 2661/1967, de 19 de octubre, sobre plantaciones forestales.
- Decreto de 15 de junio de 1972, sobre roturación de montes forestales para cultivo agrícola.
- Decreto 250/1997, de 28 de octubre, por el que se regulan los aprovechamientos apícolas en los montes pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- R.D. 146/93, de 21 de septiembre, por la que se estima el ciclo vegetativo de las especies forestales y se clasifican a los efectos de lo establecido en el Título VII de la Ley.
- Decreto 145/92 de 4 de agosto, determinados aspectos de la Ley.
- Decreto 31/1998, de 17 de febrero, por el que se establecen un régimen de ayudas para fomentar acciones de desarrollo y aprovechamiento de los montes en zonas rurales de Andalucía.
- Orden de 4 de mayo de 1998, por la que se desarrolla el Decreto 31/1998, de 17 de febrero, por el que se establecen un régimen de ayudas para fomentar acciones de desarrollo y aprovechamiento de los montes en zonas rurales de Andalucía.
- Orden de 27 de julio de 1988, por la que se amplía la relación de especies forestales a la que se refiere el artículo 228 del vigente Reglamento de Montes.

TÍTULO XIII**NORMAS ADMINISTRATIVAS****CAPÍTULO I****Disposiciones generales****Artículo 13.1.1.NU. Objeto.**

El objeto de las presentes normas administrativas es establecer el procedimiento por el cual se regularán los «actos aprobatorios» de las diferentes actuaciones o intervenciones que se realicen sobre el suelo o la edificación.

Artículo 13.1.2.NU. Información urbanística.

El Ayuntamiento de La Malahá informará por escrito sobre las condiciones urbanísticas de cualquier parcela o edificación a quien lo solicite.

Este documento municipal acreditando las circunstancias urbanísticas concurrentes en una finca se denomina «Cédula de Calificación Urbanística»; y su otorgamiento se producirá en el plazo de un mes desde la solicitud del mismo, (deberá acompañarse un plano de la finca de la que se solicita información referida a la documentación gráfica del Plan General).

La Cédula de Calificación Urbanística es obligatoria en fincas incluidas en las áreas de actuación donde sean de aplicación algunos de los sistemas de actuación previstos en éste Plan General, o donde sea necesaria la aprobación previa de cualquier figura de planeamiento que defina o modifique la ordenación; y voluntaria en los demás casos.

No obstante, y sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento cuando lo estime conveniente podrá establecer el carácter obligatorio de esta Cédula, previo a cualquier intervención.

Por último, será obligatoria cuando concurren algunas circunstancias que pusieran en duda las condiciones urbanísticas de las fincas en cuestión.

Artículo 13.1.3.NU. Legislación aplicable.

Las determinaciones relativas a las normas administrativas en cuanto a los actos regulados por licencias así como a las referentes a disciplina urbanística se adecuarán a las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía la Ley 4/1999, que modifica la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y al Reglamento sobre Procedimiento Sancionador de 4 de agosto de 1993.

CAPÍTULO II**Licencias****Artículo 13.2.1.NU. Actos sujetos a licencia.**

Según lo previsto en el art. 169 de la LOUA:

1. Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.
2. Estarán sujetos igualmente a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos.

4. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la Legislación de Régimen Local que resulte aplicable.

Artículo 13.2.2.NU. Obras de edificación.

Tal y como se articula en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, tendrán la consideración de «edificación» a los efectos de dicha Ley y requerirán un proyecto según lo establecido en la misma, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Así mismo, se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que pertenezcan adscrito al edificio.

Artículo 13.2.3.NU. Proyecto.

El proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el artículo 2 anterior. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos trabajos indicados.

Artículo 13.2.4.NU. Otras obras.

El resto de las obras que no se entiendan incluidas en el artículo 2 anterior por no englobar alguno de los aspectos allí reflejados, respecto a los usos o a la simplicidad, no necesitarán obligatoriamente para su definición y desarrollo la redacción de un proyecto, tal y como se explicita en el art. anterior, pudiéndose definir mediante otro tipo de documentos: memoria valorada, planos generales, mediciones orientativas, dirección facultativa, etc.

Artículo 13.2.5.NU. Competencia.

La competencia para otorgar la totalidad de las licencias corresponderá a las Entidades Locales, de acuerdo con el art. 171 de la LOUA y con su legislación aplicable.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada, no entendiéndose adquirida por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico aplicables.

Artículo 13.2.6.NU. Tramitación de las solicitudes de licencia.

La tramitación de solicitudes de Licencia se ajustará a lo establecido en el art. 172 de la LOUA, la LRL y el RSCL.

Se concederá Licencia, de acuerdo a la documentación redactada por técnico competente y solamente dentro de los plazos solicitados para iniciación y terminación de las obras.

Plazos:

En la licencia se determinará el plazo por el que se concede o en el que deben concluirse las obras. Podrá prorrogarse una sola vez, y por un plazo igual a la mitad del expresado en la concesión, por causa justificada y siempre que se solicite antes del vencimiento establecido en la Licencia, sin perjuicio de lo especificado en el siguiente artículo.

Artículo 13.2.7.NU. Eficacia temporal y caducidad de las licencias.

Según lo establecido a tal efecto en el art. 173 de la LOUA.

Granada, 31 de julio de 2017.- La Delegada, María Inmaculada Oria López.