

PGOU 2019

DOCUMENTO 4 NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS GENERALES

DICIEMBRE 2019

**REVISION PGOU VELEZ MALAGA 2019
AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA****EQUIPO DIRECTOR**

MARTA ARIAS GONZÁLEZ. arquitecta

ASESORES TÉCNICOS

JOSÉ ORTIZ GARCÍA. geógrafo

JOSÉ MARÍA RAMÍREZ IZQUIERDO. arquitecto

CONSULTORÍAS EXTERNAS

CONTORNO S.A. redactor del Plan de Movilidad municipal.

ICS. asesores técnicos en materia de infraestructuras.

GRUSAMAR S.A redactor del Estudio Ambiental Estratégico.

FRANCISCO MELERO GARCÍA. asesor técnico en la redacción del Catálogo. arqueólogo

REPROGRAFÍA Y EDICIÓN CARTOGRÁFICA

INMACULADA ALÉS MARTÍN. técnico auxiliar en proyectos

PABLO NAVARRO JIMÉNEZ. técnico auxiliar en proyectos

JAVIER LAPEIRA GARCÍA. técnico auxiliar en proyectos

COLABORACIONES MUNICIPALES**MARCO CARTOGRÁFICO:**

DANIEL ORTIGOSA. ingeniero técnico en topografía

MARCO JURÍDICO.:

LUIS DE FELIPE JIMÉNEZ-CASQUET. técnico en administración general

MARCO DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO:

BEGOÑA BRAVO MURILLO. economista OALDIM

ROCÍO MARÍN FERNÁNDEZ. socióloga OALDIM

TURISMO Y PLANIFICACIÓN COSTA DEL SOL S.L.U.

MARCO PATRIMONIAL:

EMILIO MARTÍN CÓRDOBA. arqueólogo

MARCO MEDIOAMBIENTAL:

FRANCISCO RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ. licenciado en ciencias ambientales

MARCO INFRAESTRUCTURAL:

EUGENIO QUINTERO MARTÍNEZ. ingeniero de caminos, canales y puertos

JOSE ALBERTO BARRANCO RICO. ingeniero de caminos, canales y puertos

MARCO URBANÍSTICO:

RAFAEL PELÁEZ MARTÍN. arquitecto

ANTONIO MARTÍN PAREJA. arquitecto

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

- DOCUMENTO 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN
- DOCUMENTO 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN
- DOCUMENTO 3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA E INFORMES SECTORIALES
- DOCUMENTO 4. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS GENERALES
- ANEXO: JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS ÁREAS DE REPARTO
- ANEXO:FICHAS URBANÍSTICAS
- DOCUMENTO 5. PLANOS
- DOCUMENTO 6. VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD
- DOCUMENTO 7. INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE
- DOCUMENTO 8. VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMA 45 DEL POTA, ART. 17.6 DEL POTAx Y 37.2 DE LOUA.
- DOCUMENTO 9. INFORME DE GÉNERO
- DOCUMENTO 10. RESUMEN EJECUTIVO
- DOCUMENTO 11. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.
- DOCUMENTO 12. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- DOCUMENTO 13. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

INDICE

DOCUMENTO 4. NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS GENERALES	21
TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.	21
CAPÍTULO 1. LOS CARACTERES GENERALES DEL PLAN GENERAL.	21
ART. 1. Naturaleza y ámbito del Plan General de Ordenación Urbanística.....	21
ART. 2. Principios Rectores de la ordenación urbanística del Plan.....	21
ART. 3. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General.....	22
ART. 4. Vigencia del Plan General.	22
ART. 5. Régimen general de la innovación del Plan.....	22
ART. 6. Revisión y modificaciones del Plan General.	23
CAPÍTULO 2. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.	26
ART. 7. Documentación integrante del Plan General.....	26
ART. 8. Determinaciones y su interpretación.	27
ART. 9. El carácter de las determinaciones del Plan General.....	29
ART.10. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.....	29
ART.11. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas.....	33
ART.12. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.....	34
TITULO II: RÉGIMEN JURÍDICO Y URBANÍSTICO DEL SUELO	35
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	35
ART. 13. Disposiciones generales del régimen jurídico y urbanístico del suelo.	35
ART. 14.Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.	35
ART.15.Régimen del subsuelo.	35
CAPÍTULO 2. EL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	36
ART.16. Régimen general de derechos y deberes del ciudadano.....	36
ART.17. Régimen general del derecho de iniciativa privada para la actividad de ejecución urbanística.	36
ART.18. Régimen general de facultades del derecho de propiedad del suelo.	37
ART.19. Régimen general de deberes.	37
ART.20. Sobre el derecho a la información urbanística.....	38
CAPÍTULO 3. LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	39
ART.21. La clasificación urbanística de los terrenos del Plan General.....	39
ART.22. Terrenos excluidos de la clasificación urbanística.	39
ART.23. La clasificación de Suelo Urbano.	39
ART.24. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.	40
ART.25. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.	40
ART.26. División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística	41
ART. 27. La clasificación de Suelo Urbanizable.	42
ART. 28. El Suelo Urbanizable Ordenado y el Sectorizado.....	42
ART 29. El Suelo Urbanizable No Sectorizado	42
ART. 30. La clasificación del Suelo No Urbanizable.....	43

CAPÍTULO 4. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y ÁREAS DE REPARTO.	43
ART. 31. Áreas de Reparto.	43
ART. 32. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos	43
ART.33. Coeficientes de ponderación para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos	44
ART. 34. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.	46
CAPÍTULO 5. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LOS SISTEMAS LOCALES. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES.	47
SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.	47
ART.35. La red de sistemas y sus clases.	47
ART.36. Titularidad y régimen urbanístico.	47
ART.37. Adscripción de sistemas.	48
ART.38. Derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos dotacionales en Áreas de Reparto cuando quedan excluidos de las unidades de ejecución.	48
SECCIÓN II. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.	49
ART.39. Adscripción de los Sistemas Generales a efectos de valoración y obtención.	49
ART.40. Obtención de los Sistemas Generales.	49
ART.41. Condiciones para la ejecución de Sistemas Generales.	50
SECCIÓN III. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS LOCALES.	50
ART.42. Definición de Sistemas Locales.	50
ART.43. Obtención de los Sistemas Locales.	50
ART.44. Condiciones para la ejecución de Sistemas Locales.	50
CAPÍTULO VI. PARCELACIÓN URBANÍSTICA.	51
ART.45. Parcelación urbanística.	51
ART.46. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.	51
ART.47. Régimen de las parcelaciones urbanísticas en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable con delimitación de sectores.	51
ART.48. Régimen de las parcelaciones en Suelo No Urbanizable y en Suelo Urbanizable No Sectorizado.	52
TÍTULO III. NORMAS GENERALES SOBRE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL. LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN.	53
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL DESARROLLO Y COMPLEMENTO DEL PLAN GENERAL.	53
ART. 49. El carácter de las disposiciones del Título III Plan General.	53
ART. 50. La actividad de planificación y los instrumentos de complemento y desarrollo del Plan General.	53
CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.	53
SECCIÓN 1. FIGURAS DE COMPLEMENTO DEL PLANEAMIENTO GENERAL.	53
ART. 51. El Plan de Sectorización. Objeto.	53
ART. 52. El Plan de Sectorización. Contenido.	54

SECCIÓN 2. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO..... 55

ART. 53. Inicialiva en la redacción del planeamiento de desarrollo. 55

ART. 54. Planeamiento a inicialiva particular. 55

ART. 55. Concreción de los aprovechamientos resultantes por los instrumentos encargados de la ordenación detallada. 55

ART. 56. Directrices sobre reservas dotacionales y criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo..... 56

ART. 57. Condiciones de diseño y secciones mínimas del viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo..... 57

SECCIÓN 3. SOBRE EL PLAN PARCIAL. 61

ART. 58. El Plan Parcial de Ordenación. Objeto..... 61

ART. 59. El Plan Parcial de Ordenación. Determinaciones..... 62

SECCIÓN 4. SOBRE LOS PLANES ESPECIALES..... 64

ART. 60. Los Planes Especiales. Objeto 64

ART. 61. Los Planes Especiales. Determinaciones..... 64

SECCIÓN 5. SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE..... 65

ART. 62. El Estudio de Detalle. Objeto. 65

ART. 63. El Estudio de Detalle. Condiciones y plazos. 66

TÍTULO IV. NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. 67

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN. 67

ART. 64. Carácter de las disposiciones generales de la actividad de ejecución. 67

ART. 65. La dirección de la actividad de ejecución del planeamiento..... 67

ART. 66. Los sujetos legitimados para la actividad de ejecución urbanística. 67

ART. 67. Facultad y deber de incorporación al proceso urbanizador y edificatorio. 68

ART. 68. Prioridades y norma general de la ejecución..... 68

ART. 69. Actuaciones sistemáticas y asistemáticas. 68

ART. 70. La ejecución de la obra urbanizadora..... 68

ART. 71. Conservación de la urbanización. 69

CAPÍTULO 2. LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS 69

ART. 72. Delimitación de unidades de ejecución. 69

ART. 73. Requisitos de la delimitación de unidades de ejecución..... 70

ART. 74. Los terrenos integrantes de la unidad de ejecución y la clasificación urbanística. 70

ART. 75. Las unidades de ejecución con cargas urbanísticas excesivas. 70

ART. 76. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo. 71

ART. 77. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo excedentario respecto al subjetivo. 71

ART. 78. Bienes de dominio público en las unidades de ejecución. 71

ART. 79. Determinación del sistema de actuación. 72

ART. 80. Inicio de la actividad de ejecución, programación y declaración de incumplimiento. 72

ART. 81. Determinación del sistema que sustituya al de compensación en los supuestos de declaración

de incumplimiento.....	73
ART. 82. Los Proyectos de Reparcelación.....	73
ART. 83. Gastos de la urbanización en actuaciones sistemáticas.....	73
CAPÍTULO 3. LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.....	74
ART. 84. Excepciones a la ejecución sistemática.....	74
ART. 85. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.....	75
ART. 86. Contribuciones especiales.....	75
ART. 87. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.....	75
CAPÍTULO 4. LA EXPROPIACIÓN.....	76
ART. 88. Expropiación forzosa por razón del urbanismo.....	76
ART. 89. Proyecto de expropiación.....	77
ART. 90. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.....	78
CAPÍTULO 5. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES.....	78
ART. 91. Formas de obtención del suelo de dotaciones.....	78
ART. 92. Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a dotaciones.....	79
ART. 93. Adscripción de terrenos dotacionales en unidades de ejecución excedentarias.....	79
ART. 94. Derechos y Obligaciones de los Propietarios de terrenos dotacionales en Áreas de reparto cuando quedan excluidos de las unidades de ejecución.....	80
CAPÍTULO 6. LA EJECUCION EN ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA.....	80
ART. 95. Establecimiento de áreas de gestión integrada.....	80
CAPÍTULO 7. INTERVENCIÓN PREVENTIVA EN LOS ACTOS DE CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.....	81
SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.....	81
ART. 96. Potestades administrativas en materia de disciplina.....	81
ART. 97. Competencia municipal.....	81
ART. 98. Condiciones generales de los proyectos técnicos.....	81
SECCIÓN 2ª. LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	82
SUBSECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES A TODAS LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	82
ART. 99. Actividades sujetas a licencia.....	82
ART. 100. Clases de licencias.....	83
ART. 101. Requisitos subjetivos de las licencias.....	83
ART. 102. Procedimiento.....	84
ART. 103. Plazos para tramitar y resolver.....	85
ART. 104. Resolución expresa y condicionantes.....	86
ART. 105. Resolución presunta.....	86
ART. 106. Modificación de licencias.....	86
ART. 107. Transmisión de licencias.....	87
ART. 108. Plazos para iniciar y terminar los actos amparados por licencias. Caducidad.....	87
ART. 109. Condiciones generales de las licencias.....	88
ART. 110. Obligaciones del titular de la licencia.....	88

SUBSECCIÓN 2ª. TIPOS ESPECIALES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	89
ART. 111. Licencias de parcelación.....	89
ART. 112. Licencias de obras ordinarias de urbanización.....	90
ART. 113. Licencia de obras de edificación.....	91
ART. 114. Licencia de Ocupación y de utilización.....	93
ART. 115. Licencia de modificación o cambio de uso.....	94
ART. 116. Licencia de carácter provisional.....	95
ART. 117. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.....	96
SUBSECCIÓN 3ª. DOCUMENTACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	97
ART. 118. Documentación de las licencias de obras mayores de edificación.....	97
ART. 119. Documentación abreviada de las obras menores.....	99
ART. 120. Señalamiento de alineaciones y rasantes.....	99
ART. 121. Documentación para movimientos de tierras.....	100
ART. 122. Documentación para la licencia de demolición.....	100
ART. 123. Documentación para la instalación, ampliación o reforma de local industrial.....	101
ART. 124. Documentación específica de la licencia en Suelo No Urbanizable.....	102
ART. 125. Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Histórico.....	103
ART. 126. Obras, afecciones y organismos competentes.....	104
SUBSECCIÓN 4ª. LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.....	104
ART. 127. Prescripciones observables en la ejecución de las obras.....	104
ART. 128. Dirección Facultativa.....	105
ART. 129. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora.....	105
ART. 130. Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de primera utilización.....	106
ART. 131. Contratos de suministro de servicios.....	106
SECCIÓN 3ª. LICENCIAS DE INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES.....	107
ART. 132. Solicitud de licencia de apertura.....	107
ART. 133. Formulación de Ordenanzas Municipales sobre tramitación de Actividades.....	108
ART. 134. Actividades inocuas y calificadas.....	108
ART. 135. Documentación para la licencia de instalación de actividades industriales y comerciales.....	109
ART. 136. El permiso de funcionamiento de la actividad.....	110
ART. 137. Procedimiento de concesión de instalación de actividades.....	111
ART. 138. Documentación para la licencia de traspaso y modificación del uso o actividad.....	111
TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO.....	112
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	112
ART. 139. Instrumentos de política y suelo.....	112
CAPÍTULO 2. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.....	112
ART. 140. El Plan Municipal de la Vivienda y suelo.....	112
CAPÍTULO 3. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.....	113

ART. 141. Finalidad y destino.	113
ART. 142. Bienes integrantes.	114
ART. 143. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.	114
ART. 144. Reservas de terrenos. Expropiación.	115
ART. 145. Regla especial de incorporación al proceso urbanizador de terrenos reservados.	115
ART. 146. Gestión del Patrimonio Municipal del Suelo.	115
CAPÍTULO 4. CESIÓN DE TERRENOS Y DERECHOS DE SUPERFICIE.	116
ART. 147. Gestión por la Administración o cesión.	116
ART. 148. Cesiones onerosas. Concurso.	116
ART. 149. Procedimiento de adjudicación directa de parcelas declaradas desiertas en expedientes de venta por concurso o subasta.	116
ART. 150. Cesiones entre Administraciones.	117
ART. 151. Cesiones a título gratuito.	117
ART. 152. Derecho de superficie.	117
ART. 153. Derechos y obligaciones del superficiario.	118
CAPÍTULO 5. TANTEO Y RETRACTO.	118
ART. 154. Delimitación de áreas de tanteo y retracto.	118
ART. 155. Procedimiento de delimitación.	119
ART. 156. Obligaciones de los afectados.	119
ART. 157. Ejercicio del retracto.	119
ART. 158. Caducidad de la notificación.	119
ART. 159. Pago del precio.	119
ART. 160. Transmisiones sin notificación previa.	120
CAPÍTULO 6. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS.	120
ART. 161. Sobre el carácter de las determinaciones.	120
ART. 162. La Calificación de Viviendas Protegidas.	120
ART. 163. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas.	120
ART. 164. Planes Especiales para la calificación de Viviendas Protegidas.	121
ART. 165. El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de Viviendas Protegidas.	121
ART. 166. Vinculación de la Calificación de Viviendas Protegidas.	121
TÍTULO VI. REGULACIÓN DE LOS USOS Y SISTEMAS.	122
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.	122
ART. 167. Definición.	122
ART. 168. Tipos de Usos.	122
ART. 169. Regulación de los usos.	123
ART. 170. Usos Globales y Pormenorizados.	124
ART. 171. Tipos de edificación a efectos de regulación de usos.	125
ART. 172. Servidumbres.	125
ART. 173. Clases de usos pormenorizados.	125
CAPÍTULO 2. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.	126

ART. 174. Carácter de las disposiciones.....	126
ART. 175. Actividades permisibles y condiciones de la edificación.....	126
ART. 176. Usos en los sótanos.....	126
ART. 177. Diferentes usos en un mismo edificio o local.....	127
ART. 178. Dotación de aparcamientos.....	127
ART. 179. Actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano.....	128
ART. 180. Condiciones específicas de implantación de los distintos usos pormenorizados de los usos globales o característicos del uso Terciario e Industrial.....	128
ART. 181. Tipos y condiciones de anchura de patios.....	129
CAPÍTULO 3. USO RESIDENCIAL.....	130
ART. 182. Usos pormenorizados del uso global Residencial. Definición y clases.....	130
ART. 183. Aplicación.....	131
ART. 184. Condiciones de uso y programa de la vivienda.....	131
ART. 185. Vivienda exterior.....	132
ART. 186. Vivienda interior.....	132
ART. 187. Condiciones de distribución de las dependencias.....	132
ART. 188. Altura de los techos.....	133
ART. 189. Accesos comunes a las viviendas.....	133
ART. 190. Pasillos y escaleras.....	133
ART. 191. Iluminación y ventilación.....	134
ART. 192. Condiciones de patios.....	134
ART. 193. Dotación de aparcamientos.....	136
ART. 194. Densidad máxima de viviendas.....	136
CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO.....	137
ART. 195. Usos pormenorizados del uso global terciario. Definición. Clases.....	137
ART. 196. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Comercio.....	140
ART. 197. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Oficinas o despachos profesionales.....	143
ART. 198. Condiciones particulares del uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos.....	144
ART. 199. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista.....	146
ART. 200. Condiciones particulares del uso pormenorizado de hostelería.....	147
CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL.....	148
ART. 201. Definición y agrupaciones.....	148
ART. 202. Condiciones de compatibilidad ambiental.....	149
ART. 203. Condiciones de implantación de los usos industriales.....	149
ART. 204. Condiciones de los locales destinados al uso de industria.....	150
ART. 205. Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles.....	152
CAPÍTULO 6. USO LOGÍSTICO.....	154
ART. 206. Definición.....	154
CAPÍTULO 7. USO TURÍSTICO.....	154
ART. 207. Definición.....	154
ART. 208. Condiciones de implantación del uso pormenorizado de Establecimiento Hotelero.....	155
ART. 209. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Apartamento Turístico.....	156
ART. 210. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Campo de Golf.....	157

CAPÍTULO 8. USO DOTACIONAL.....	159
ART. 211. Carácter público o privado, y usos pormenorizados.....	159
SECCIÓN 1. USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.	160
ART. 212. Definición, clases y tipos.	160
ART. 213. Regulación general de los Equipamientos y Servicios Públicos.	163
ART. 214. Compatibilidad con carácter complementario o limitado de usos en parcelas calificadas de Equipamiento y Servicios Públicos.	164
ART. 215. Compatibilidad con carácter alternativo de usos de Equipamiento y Servicios Públicos.	165
ART. 216. Dotación de aparcamiento y superficie de carga y descarga.	165
ART. 217. Condiciones particulares del uso Educativo.	166
ART. 218. Condiciones particulares del uso Deportivo.....	166
ART. 219. Régimen específico de Equipamientos Deportivos privados.....	167
ART. 220. Condiciones particulares del uso de Servicios de Interés Público y Social.....	167
ART. 221. Condiciones particulares del uso Servicios Públicos Singulares.	168
SECCIÓN 2. USO DE ESPACIOS LIBRES.....	168
ART. 222. Definición y clases.	168
ART. 223. Condiciones de aplicación.....	168
ART. 224. Condiciones de diseño de los parques metropolitanos.....	169
ART. 225. Parques urbanos, zonas verdes y jardines.	169
ART. 226. Ordenación de parques urbanos, zonas verdes y jardines.....	170
ART. 227. Servidumbres.....	171
ART. 228. Condiciones de diseño de las áreas recreativas.....	171
CAPÍTULO 9. USO DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.	171
ART. 229. Definición y usos pormenorizados.....	171
SECCIÓN 1. USO DE VIARIO.....	171
ART. 230. Definición.....	171
ART. 231. Jerarquía, clases y categorías.	172
ART. 232. Aplicación y régimen.	172
ART. 233. Condiciones de diseño.	173
ART. 234. Plataformas reservadas.	174
ART. 235. Condiciones específicas de las calles particulares.	174
ART. 236. Calles compartidas.....	174
SECCIÓN 2. USO TRANVIARIO.....	175
ART. 237. Regulación del uso Tranviario.....	175
SECCIÓN 3. USO PORTUARIO.....	175
ART. 238. Regulación del uso portuario.	175
SECCIÓN 4. USO AEROPORTUARIO.....	176
ART. 239. Regulación del uso aeroportuario.	176

SECCIÓN 5. USO DE INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE.	176
ART. 240. Definición uso de Intercambiador de Transporte.	176
ART. 241. Condiciones particulares del uso Intercambiador de Transporte.	177
SECCIÓN 6. USO DE SISTEMAS TÉCNICOS INFRAESTRUCTURALES.	177
ART. 242. Definición y clases.....	177
ART. 243. Aplicación y situaciones admisibles.	177
ART. 244. Condiciones generales y de desarrollo de las instalaciones.	178
ART. 245. Las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y energía que tienen carácter de Sistemas Generales.....	179
ART. 246. Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas.	179
ART. 247. Condiciones particulares para la red de energía eléctrica.	179
ART. 248. Condiciones particulares para la red de gaseoductos.....	181
ART. 249. Condiciones particulares para las redes de servicios de comunicaciones electrónicas.	182
ART. 250. Condiciones particulares para las redes de alumbrado público.	183
ART. 251. Condiciones particulares para las instalaciones de recogida de residuos sólidos urbanos. ...	184
ART. 252. Otros servicios infraestructurales.....	184
SECCIÓN 7. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO	184
ART. 253. Definición y clases.	184
ART. 254. Condiciones particulares del uso Garaje-Aparcamiento privado.....	185
ART. 255. Condiciones particulares del uso Garaje-Aparcamiento público.	190
CAPÍTULO 10. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS USOS Y OBRAS PROVISIONALES.	193
ART. 256. Definición.....	193
ART. 257. Usos y obras provisionales.	193
CAPÍTULO 11. LOS USOS Y OBRAS FUERA DE ORDENACIÓN.	193
ART. 258. Edificios y usos fuera de ordenación.....	194
CAPÍTULO 12. LOS SISTEMAS GENERALES Y LOS SISTEMAS LOCALES.	197
SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES	197
ART. 259. Clases de dotaciones.	198
ART. 260. Sistemas Generales y Sistemas Locales.....	198
ART. 261. Usos compatibles de interés público y social.	198
ART. 262. Implantación efectiva del uso dotacional.	198
SECCIÓN 2. SISTEMAS GENERALES.	198
ART. 263. Definición y Clases.....	199
ART. 264. Tipos de Sistemas Generales.....	199
ART. 265. Sistemas Generales de Cohesión Territorial.....	199
ART. 266. Sistemas Generales de Interés Municipal.	200
ART. 267. Identificación.	201
ART. 268. Regulación de los Sistemas Generales.....	201
ART. 269. Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.....	202

ART. 270. Titularidad y régimen urbanístico de los Sistemas Generales.	202
ART. 271. Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.	202
ART. 272. Ocupación Directa de los Suelos de Sistemas Generales.	203
ART. 273. Indemnizaciones Derivadas de la Ocupación o Cesión de los Suelos de Sistemas Generales.	203
SECCIÓN 3. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS GENERALES.	203
SUBSECCIÓN 1. SISTEMA GENERAL VIARIO	203
ART. 274. Composición del Sistema General Viario.....	203
ART. 275. Composición del Sistema General Viario.....	204
ART. 276. Composición y Regulación de las Vías de Interés Territorial.	204
ART. 277. Composición y Regulación de las vías urbanas de interés municipal.....	204
SUBSECCIÓN 2. SISTEMA GENERAL PORTUARIO	205
ART. 278. Composición y Regulación del Puerto.	205
SUBSECCIÓN 3. SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO.....	205
ART. 279. Composición y Regulación del aeropuerto- aeródromo de la Axarquía.	205
SECCIÓN 4. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.....	205
ART. 280. Composición del Sistema General de Espacios Libres.....	205
ART. 281. Composición y Regulación de los Parques Urbanos Públicos.....	206
SECCIÓN 5. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.	206
ART. 282. Composición del Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos.	206
SECCIÓN 6. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS.	206
ART. 283. Composición del Sistema General de Infraestructuras Urbanas.	206
ART. 284. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras Urbanas Básicas.....	207
ART. 285. Composición y Regulación del Subsistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua. .	207
ART. 286. Composición y Regulación del Subsistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.	208
ART. 287. Composición y Regulación del Subsistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica.	208
SECCION 7. COLABORACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO, PROMOTORES O URBANIZADORES EN LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS MUNICIPAL	209
SUBSECCIÓN 1. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.	209
ART. 288. Colaboración en la Ejecución del Sistema General Viario.....	209
ART. 289. Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Espacios Libres, Parques Urbanos.	209
ART. 290. Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Infraestructuras Urbanas.....	209
ART. 291. Abono de las Contribuciones a la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal	210
ART. 292. Ejecución Directa de los Sistemas Generales de Interés Municipal por los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores.	210

SUBSECCIÓN 2. SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.....	211
ART. 293. Ejecución de los Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.	211
SECCION 8. SISTEMAS LOCALES.	211
SUBSECCIÓN 1. DEFINICIÓN Y REGIMEN JURÍDICO.	211
ART. 294. Definición y Elementos.	211
ART. 295. Identificación.....	212
ART. 296. Titularidad y Régimen Urbanístico.	212
ART. 297. Obtención de suelo para los Sistemas Locales.	212
SUBSECCIÓN 2. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS LOCALES.	212
ART. 298. Sistema Local Viario.....	212
ART. 299. Sistema local de Espacios Libres.....	212
ART. 300. Sistema local de Equipamientos y Servicios Públicos.	212
CAPITULO 13. SISTEMAS TÉCNICOS.	213
ART. 301. Delimitación e identificación.....	213
ART. 302. Regulación de los sistemas técnicos.....	213
CAPITULO 14. DOTACIONES PRIVADAS.	213
ART. 303. Definición.....	213
ART. 304. Régimen de las dotaciones privadas	213
ART. 305. Obtención de dotaciones privadas.	214
TÍTULO VII. RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN.	215
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.	215
ART. 306. Aplicación.....	215
ART. 307. Tipos de obras de edificación.....	215
ART. 308. Condiciones de la edificación.	217
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA.	217
ART. 309. Definición.....	218
ART. 310. Aplicación.....	218
ART. 311. Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.	218
ART. 312. Solar.	219
ART. 313. Relación entre edificación y parcela.....	219
ART. 314. Segregación y agregación de Parcelas.	219
ART. 315. Definición e identificación de las parcelas.	219
ART. 316. Condiciones para la edificación de una parcela.	220
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE UBICACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.	220
SECCIÓN 1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.	220

ART. 317. Condiciones de situación y forma de los edificios.....	220
ART. 318. Aplicación.....	220
SECCIÓN 2. CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA.....	220
ART. 319. Tipologías edificatorias en función de la posición del edificio en la parcela.....	220
ART. 320. Terreno natural.....	220
ART. 321. Movimientos de tierra.....	221
ART. 322. Criterios de urbanización en ladera para Planes de desarrollo de este PGOU.....	221
ART. 323. Alineación del vial.....	222
ART. 324. Vallas en el frente de parcelas.....	223
ART. 325. Alineación de Edificación.....	223
ART. 326. Ancho de Vial.....	223
ART. 327. Fachada y medianería.....	224
ART. 328. Reglas sobre medianerías.....	224
ART. 329. Cuerpos salientes.....	224
ART. 330. Elementos salientes.....	225
ART. 331. Elementos salientes no permanentes.....	226
ART. 332. Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes del Plan General de Ordenación.....	226
ART. 333. Separación mínima a linderos públicos y privados.....	229
ART. 334. Profundidad edificable.....	229
ART. 335. Retranqueos.....	229
ART. 336. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.....	230
ART. 337. Área de movimiento de la edificación.....	230
SECCIÓN 3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.....	230
ART. 338. Ocupación de parcela.....	230
ART. 339. Superficie libre de parcela.....	230
ART. 340. Construcciones auxiliares.....	231
SECCIÓN 4. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.....	231
ART. 341. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.....	231
ART. 342. Definiciones relativas a la edificabilidad.....	231
SECCIÓN 5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA.....	232
ART. 343. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.....	232
ART. 344. Criterios para la medición de la altura.....	232
ART. 345. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.....	233
ART. 346. Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas.....	236
ART. 347. Altura de edificaciones.....	237
ART. 348. Altura máxima.....	237
ART. 349. Consideración de la condición de altura.....	238
ART. 350. Planta Baja.....	238
ART. 351. Planta sótano.....	239
ART. 352. Plantas Altas.....	239
ART. 353. Plantas de áticos y plantas bajo cubierta.....	240

CAPÍTULO 4. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y TIPOLOGICAS.....	240
ART. 354. Morfología.....	240
ART. 355. Tipología.	241
CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.....	241
ART. 356. Definición.....	241
ART. 357. Aplicación.	242
SECCIÓN 1. DOTACIÓN DE SUMINISTRO DE SERVICIOS BÁSICOS URBANOS.	242
ART. 358. Dotación de agua potable.....	242
ART. 359. Energía eléctrica.....	242
ART. 360. Gas energético.....	243
ART. 361. Energías: ahorro y alternativas.	243
SECCIÓN 2. DOTACIONES DE COMUNICACIÓN.	243
ART. 362. Infraestructura común de telecomunicaciones.....	243
ART. 363. Radio y televisión.....	243
ART. 364. Telecomunicaciones.	243
ART. 365. Servicios postales.	244
SECCIÓN 3. SERVICIOS DE EVACUACIÓN.	244
ART. 366. Evacuación de aguas pluviales.	244
ART. 367. Evacuación de aguas residuales.	244
ART. 368. Evacuación de humos, gases y olores.....	244
ART. 369. Evacuación de residuos sólidos.....	245
ART. 370. Accesibilidad del Servicio de Protección Contra Incendios.	245
SECCIÓN 4. INSTALACIONES DE CONFORT.	245
ART. 371. Instalación de clima artificial.	245
ART. 372. Aparatos elevadores.	246
ART. 373. Instalación de ascensores en edificios preexistentes.	246
CAPITULO 6. CONDICIONES EN ZONAS Y EDIFICIOS PROTEGIDOS.....	247
ART. 374. Disposiciones generales.....	247
CAPÍTULO 7. CONDICIONES ESTÉTICAS.	247
ART. 375. Definición.	247
ART. 376. Aplicación.	247
ART. 377. Tratamiento de las plantas bajas.....	247
ART. 378. Materiales de fachada.....	247
ART. 379. Condiciones para la integración de fachadas en el paisaje urbano.	248
ART. 380. Soportales.	248
ART. 381. Plantas bajas porticadas.	249
ART. 382. Fachadas ciegas.	249
ART. 383. Instalaciones en la fachada.	249
ART. 384. Portadas y escaparates.	249

ART. 385. Condiciones estéticas de medianerías.	249
ART. 386. Condiciones de cerramientos de parcelas y solares.	250
ART. 387. Condiciones para la colocación de publicidad.	251
ART. 388. Anuncios y rótulos comerciales.	251
ART. 389. Toldos.	252
CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.	252
ART. 390. Definición.	252
ART. 391. Aplicación.	252
SECCIÓN 1. CONDICIONES DE CALIDAD.	252
ART. 392. Calidad de las construcciones.	252
ART. 393. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo.	252
SECCIÓN 2. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.	252
ART. 394. Local.	253
ART. 395. Local exterior.	253
ART. 396. Piezas habitables en locales.	253
ART. 397. Piezas habitables en plantas sótano.	253
ART. 398. Ventilación e iluminación.	253
ART. 399. Servicios higiénicos.	253
CAPÍTULO 9. CONDICIONES AMBIENTALES.	254
ART. 400. Definición.	254
ART. 401. Aplicación.	254
ART. 402. Compatibilidad de actividades.	254
TÍTULO VIII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	255
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.	255
ART. 403. Determinaciones generales del Plan General en el Suelo Urbano.	255
ART. 404. La clasificación y delimitación del Suelo Urbano.	257
ART. 405. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.	257
ART. 406. División en Ordenanzas.	258
ART. 407. Discrepancias no sustanciales con las disposiciones generales de edificación y las particulares Ordenanzas para edificaciones ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a las mismas.	258
ART. 408. Ámbitos Suelos Urbano Consolidado con gestión y planeamiento previo.	259
ART. 409. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.	260
ART. 410. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.	260
CAPÍTULO 2. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO URBANO.	261
SECCION 1ª. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.	261
ART. 411. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado.	261
ART. 412. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.	262
ART. 413. Plazos de edificación en el suelo urbano consolidado.	262
ART. 414. Ejecución de las actuaciones urbanizadoras no integradas.	263

SECCION 2ª. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. 263

ART. 415. Régimen del Suelo Urbano no consolidado ordenado. 263
 ART. 416. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio. 264
 ART. 417. El estatuto del Suelo Urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución. 264
 ART. 418. El Estatuto del Suelo Urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución y sin delimitación de área de reparto. 265
 ART. 419. La urbanización y edificación simultáneas en el Suelo Urbano no consolidado. 266
 ART. 420. Orden de prioridades en el desarrollo de las actuaciones sistemáticas. 267
 ART. 421. Plazos de edificación en el suelo urbano no consolidado. 267

TÍTULO IX. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE 268

CAPÍTULO 1. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACION DE SECTORES: ORDENADO Y SECTORIZADO. 268

ART. 422. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado. 268
 ART. 423. División de los Sectores del Suelo Urbanizable. 268
 ART. 424. Relación de los Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable. 269
 ART. 425. Ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado. SUS y SUS (TR) 269
 ART. 426. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores. ... 269
 ART. 427. Alcance de la Determinación de los "Usos Globales". 270
 ART. 428. Alcance de la Determinación de la "Densidad Máxima". 271
 ART. 429. Alcance de la Determinación de la "Edificabilidad Total". 271
 ART. 430. Alcance de la Determinación del Aprovechamientos del Suelo Urbanizable Sectorizado. 271
 ART. 431. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado. 272
 ART. 432. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable Sectorizado. 272
 ART. 433. Ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado. 273
 ART. 434. Ámbitos de Suelo Urbanizable ordenado con planeamiento aprobado sujeto a modificaciones SUO (M) 274
 ART. 435. Ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado con planeamiento en tramitación. SUS (TR) 274
 ART. 436. El estatuto del Suelo Urbanizable Sectorizado. 275
 ART. 437. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado. 276
 ART. 438. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado. 276

CAPITULO 2. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. 277

ART. 439. Definición. 277
 ART. 440. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado. 277
 ART. 441. Alcance de la Determinación de las Condiciones para Proceder a la Sectorización. 277
 ART. 442. Alcance de la Determinación de los Criterios de Disposición de los Sistemas Generales. 278
 ART. 443. Limitaciones. 278
 ART. 444. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo. 279
 ART. 445. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como Urbanizable No Sectorizado. 279
 ART. 446. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado. 279

TÍTULO X. RÉGIMEN Y NORMATIVA DEL SUELO NO URBANIZABLE 280

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES. 280
 ART. 447. Definición. 280

ART. 448. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada	280
ART. 449. Categorías del suelo no urbanizable.....	280
ART. 450. Criterios para la aplicación de la normativa urbanística en las distintas categorías de suelo no urbanizable	280
ART. 451. Desarrollo y condiciones de planeamiento.....	281
ART. 452. Parcelaciones y Segregaciones	281
ART. 453. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.....	281
CAPITULO 2. CONDICIONES DE USO	282
ART. 454. Actuaciones compatibles o permitidas.....	282
ART. 455. Condiciones generales de uso	284
ART. 456. Limitaciones de uso en la zona de influencia del litoral	285
ART. 457. Condiciones para los suelos colindantes con los nudos viarios de la carretera MA-3203 con la Autovía A-7, del Camino de Remanente con la carretera A-356, de la carretera A-356 con la carretera N-340 y de la carretera A-356 con la carretera MA-3113.....	285
CAPITULO 3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	286
ART. 458. Condiciones generales de edificación	286
ART. 459. Condiciones paisajísticas	286
ART. 460. Condiciones específicas para las edificaciones aisladas existentes	287
ART. 461. Condiciones particulares de edificación de las edificaciones, obras o instalaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones o actividades agrícolas, ganaderas o análogas.....	289
ART. 462. Condiciones particulares de edificación para las actuaciones de interés público.....	290
ART. 463. Condiciones particulares de edificación para el uso de vivienda.....	291
CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN	291
ART. 464. Terrenos incluidos en el suelo no urbanizable de especial protección	291
SECCIÓN 1ª. TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.....	292
ART. 465. Dominio público marítimo-terrestre.....	292
ART. 466. Dominio público hidráulico.....	292
ART. 467. Arroyos.....	292
ART. 468. Dominio público viario (autovía).....	293
ART. 469. Vías pecuarias.....	293
ART. 470. Montes públicos	293
ART. 471. Zonas con riesgos de inundación.....	293
ART. 472. Patrimonio histórico	294
SECCIÓN 2ª. TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA	294
ART. 473. Espacios libres vinculados al litoral.....	294
ART. 474. Hitos paisajísticos y divisorias visuales.....	294
ART. 475. Entorno de la ciudad compacta.....	295
CAPITULO 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA CATEGORIA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL	295

ART. 476. Definición.....	295
ART. 477. Suelo no urbanizable común	296
ART. 478. Suelo no urbanizable de zonas agrícolas de regadío (Plan Guaro).....	296
ART. 479. Zonas de montes	297
ART. 480. Suelo no urbanizable de zonas con alta incidencia paisajística.....	297
ART. 481. Suelo no urbanizable de hábitats de interés comunitario	298
CAPITULO 6. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA CATEGORIA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO.....	298
ART. 482. Delimitación de los ámbitos de hábitat rural diseminado.....	298
ART. 483. Usos compatibles	298
ART. 484. Usos incompatibles	299
ART. 485. Condiciones de edificación y de protección de las características rurales.....	299
ART. 486. Normas de seguridad e higiénico-sanitarias.....	300
ART. 487. Condiciones para la mejora de las infraestructuras y de los servicios existentes.....	300
ART. 488. Procedimiento de autorización de actuaciones.....	300
ART. 489. Plan de mejora ambiental y paisajística del hábitat rural diseminado	300
ART. 490. Modificación de la delimitación de los ámbitos y de sus condiciones de ordenación.....	301
CAPITULO 7. PLAN ESPECIAL "ALDEA ALTA".....	301
ART. 491. Ámbito	301
ART. 492. Objetivo.....	301
CAPITULO 8. REGULACIÓN DE CAMINOS RURALES	301
ART. 493. Definición.....	301
ART. 494. Licencia.....	301
ART. 495. Régimen.....	302
TÍTULO XI. RÉGIMEN TRANSITORIO	303
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.	303
ART. 496. Ámbito de aplicación.....	303
CAPITULO 2. PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN TRAMITACION.....	303
SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES.	303
ART. 497. Clasificación del suelo en los ámbitos con planeamiento aprobado.....	303
ART. 498. Régimen aplicable.....	304
SECCIÓN 2ª. PLANEAMIENTO Y ÁMBITOS DE GESTIÓN CUYA ORDENACION SE RESPETA.	304
ART. 499. Ámbito de aplicación.....	304
ART. 500. Determinaciones generales.	304
ART. 501. Gestión.....	305
ART. 502. Criterios de ejecución	305
ART. 503. Aprovechamiento subjetivo.....	306
SECCIÓN 3ª. PLANEAMIENTO CUYA ORDENACION SE ENCUENTRA SUJETA A MODIFICACIONES.....	306

ART. 504. Ámbito de aplicación.....	306
ART. 505. Determinaciones generales.....	306
ART. 506. Gestión.....	307
ART. 507. Criterios de ejecución.....	307
ART. 508. Aprovechamiento subjetivo.....	307
SECCIÓN 4ª. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN URBANÍSTICA.....	308
ART. 509. Ámbito de aplicación y régimen aplicable.....	308
ART. 510. Gestión.....	308
CAPITULO 3. LICENCIAS CONCEDIDAS Y EN TRÁMITE.....	308
ART. 511. Licencias concedidas con edificación concluida.....	308
ART. 512. Licencias concedidas y con los actos autorizados aún no concluidos.....	309
ART. 513. Licencias en tramitación.....	309
ART. 514. Régimen de las edificaciones realizadas y de los usos implantados en base a las anteriores licencias.....	309
CAPITULO 4. EDIFICACIONES EXISTENTES.....	309
ART. 515. Situaciones conformes a la nueva ordenación.....	309
ART. 516. Construcciones, edificaciones, instalaciones, usos y actividades conformes con el planeamiento anterior.....	310
ART. 517. Situaciones fuera de ordenación.....	310
ART. 518. Situación de asimilación a la de fuera de ordenación.....	310
ART. 519. Efectos de la calificación de fuera de ordenación y de la declaración en situación de asimilación a la de fuera de ordenación.....	311
ART. 520. Situación de fuera de ordenanzas.....	312
ART. 521. Consecuencias del fuera de ordenanzas.....	312
DISPOSICIONES FINALES:.....	313
DISPOSICIONES ADICIONALES.....	313
PRIMERA. FORMULACIÓN DE ORDENANZAS.....	313
SEGUNDA. LEGISLACIÓN O PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.....	313
TERCERA. CAMBIOS NORMATIVOS.....	313
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	314
PRIMERA. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.....	314
PRIMERA BIS. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PENDIENTE DE SER APROBADO DEFINITIVAMENTE A LA ENTRADA EN VIGOR.....	314
SEGUNDA. PARCELAS EN SUELO URBANO.....	315
TERCERA. ORDENANZAS DE DESARROLLO Y ORDENANZAS CON INCIDENCIA URBANÍSTICA.....	315
CUARTA. PEPRI-CENTRO HISTÓRICO.....	316
QUINTA. CONDICIONES PARTICULARES PARA SECTORES, AREAS O ÁMBITOS DELIMITADOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DONDE EL PGOU PROPONE EL CAMBIO DE USO INDUSTRIAL A USO RESIDENCIAL.....	316
SEXTA. TERRENOS EN PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.....	317
SEPTIMA. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS EDIFICACIONES YA EXISTENTES EN SUELO NO	

URBANIZABLE.317
 OCTAVA. CONVENIOS URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO Y/O GESTIÓN APROBADOS.317
DISPOSICION DEROGATORIA ÚNICA. 318

DOCUMENTO 4. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS GENERALES

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 1. LOS CARACTERES GENERALES DEL PLAN GENERAL.

ART. 1. Naturaleza y ámbito del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística integral del municipio de Vélez-Málaga adaptada tanto a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y su desarrollo reglamentario, como al Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSyRU). De igual forma se adapta al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía conforme a las exigencias del artículo 3 del Decreto-Ley 5/2012.

2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística es de aplicación a la totalidad del término municipal de Vélez-Málaga.

3. El presente Plan General revisa completamente al precedente instrumento de planeamiento general del municipio (PGOU/96).

4. El planeamiento general anterior que queda así íntegramente sustituido y derogado a la entrada en vigor del presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística. Del mismo modo quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados para el desarrollo del anterior planeamiento general, salvo aquellos expresamente incorporados a éste según lo establecido en las Normas Particulares y en las Disposiciones Transitorias.

ART. 2. Principios Rectores de la ordenación urbanística del Plan.

1. Se configuran como Principios Rectores del presente Plan y de los instrumentos que lo desarrollen:

1.1. La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, y a tal fin, el presente Plan garantiza la disponibilidad de suelo apto para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas, velando además por la puesta en valor de las singularidades del territorio del municipio.

1.2. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad vinculados a la movilidad y eficiencia energética y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado.

1.3. La obtención de un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social.

1.4. La preservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.

1.5. La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan.

1.6. La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística.

1.7. La solidaridad de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de

ejecución de las actuaciones de transformación urbanística.

2. De igual forma, constituirán principios rectores en el desarrollo de este Plan, aquellos otros establecidos en la planificación territorial vigente en cada momento, no incluidos en los anteriores.
3. El contenido de este precepto tiene el carácter de ordenación estructural.

ART. 3. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor una vez sea publicada la aprobación definitiva del mismo en la forma prevista en la legislación.

2. La entrada en vigor del presente Plan General le confiere los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad de conformidad con la legislación urbanística de Andalucía. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, sin reservas de dispensación, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

3. Los planes que desarrollen las entidades supralocales con incidencia territorial en el municipio y que contengan determinaciones no previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o en el Plan Subregional vigente deberá ser objeto de informe por el Ayuntamiento, que evalúe su coherencia con los objetivos y determinaciones del presente Plan General.

4. Los proyectos de obras públicas ordinarias y los de implantación de infraestructuras y servicios promovidas por las demás Administraciones, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización, así como las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales, deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes. Hasta tanto no se acuerden los términos de la ejecución de las obras, no podrá darse inicio a las mismas. En los demás casos, los actos promovidos por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas o dependientes precisarán licencia de obras, salvo los supuestos en los que concurra excepcional o urgente interés público, en los que podrá seguirse el procedimiento previsto en el artículo 170.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

ART. 4. Vigencia del Plan General.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya, y sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones parciales.

2. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de ocho años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión.

3. En el caso de vigencia sobrevinida de un nuevo Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y hasta tanto acontezca la adaptación del presente Plan General al mismo, las presente normas serán interpretadas de conformidad con las directrices establecidas en aquél. Así mismo, se observarán de forma prevalente las disposiciones de aplicación directas contenidas en el Plan Subregional en los casos en los que las normas del presente Plan resulten contradictorias o incompatibles con las mismas.

4. El contenido de este precepto tiene el carácter de ordenación estructural.

ART. 5. Régimen general de la innovación del Plan.

1. El Plan General podrá ser innovado para su mejora, mediante su revisión, ya sea integral o parcial, o mediante su modificación.

2. A los efectos de valorar el alcance de las eventuales innovaciones del Plan General, se entenderá que son elementos y sistemas fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio, a las partes estructurantes que propone el presente Plan como constitutivas de su modelo, estrategia, objetivos y directrices de su desarrollo territorial.

3. Toda innovación que se redacte del Plan General deberá quedar integrada por la documentación idónea para el completo logro de sus fines y adecuado desarrollo de las determinaciones a que afecte, ello en función de sus objetivos y alcance.

4. La competencia para la formulación de modificaciones y revisiones del planeamiento general, salvo en aquellos supuestos en que proceda legalmente la sustitución por la correspondiente Consejería, es exclusiva del Ayuntamiento. No obstante lo anterior, y sólo cuando se refiera a modificaciones del planeamiento, las administraciones o entidades públicas podrán formular propuestas y los particulares solicitudes de iniciación de procedimientos de alteración del plan, las cuales podrán ser rechazadas motivadamente tanto por razones de oportunidad como de legalidad.

5. Cualquier innovación de plan que incida sobre bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Inventario de Bienes Reconocidos o sobre Zonas de Servidumbre Arqueológica conforme a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, estará sometida al informe vinculante de la Consejería de Cultura que se producirá con posterioridad a la aprobación inicial de los mismos. El informe deberá ser emitido en el plazo de dos meses. En caso de no ser emitido en este plazo, se entenderá favorable, en cumplimiento del artículo 29.4 la Ley 14/2007 y artículo 32.1 reglas 2ª y 4ª de la LOUA.

ART. 6. Revisión y modificaciones del Plan General.

1. Procederá la revisión anticipada del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que alteren sustancialmente la ordenación estructural establecida por el mismo, por cualquiera de las siguientes circunstancias:

1.1. Elección de un modelo territorial distinto. Se consideran como los elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:

- a. Los criterios adoptados sobre clasificación del Suelo Urbanizable.
- b. La red que configura el Sistema General Viario, sin perjuicio de la capacidad del ajuste por el planeamiento de desarrollo de algunos de sus elementos en los términos previstos por este Plan.
- c. La red que configura el Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable.
- d. Los criterios generales de asignación de los usos globales en las diferentes áreas y sectores.
- e. La clasificación, y sus criterios de protección, del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

1.2. Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista. El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante cinco (5) años consecutivos, tenga una desviación superior al doscientos por ciento (200%) del crecimiento previsto en el Plan. El segundo, cuando se localicen ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o regional, que modifiquen cuantitativamente la base económica del municipio.

1.3. Por el agotamiento de la capacidad del Plan: cuando se haya procedido a la ejecución de la urbanización en el setenta y cinco por ciento (75%) de las áreas y sectores del Suelo Urbano No Consolidado y de los ámbitos del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores y no sectorizados.

1.4. Cuando el Plan resulte sustancialmente afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito, que así lo exigiese expresamente.

1.5. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

2. Se entiende por revisión parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio. De igual modo, se entenderá que es parcial, aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo. En el expediente de la revisión parcial deberá justificarse su procedencia en la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general que requieran la alteración de la ordenación estructural de ese ámbito.

3. El resto de supuestos, constituidos por las innovaciones de carácter singular y puntual, serán consideradas como modificaciones.

4. No obstante, no podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la revisión total o parcial del mismo. A tal efecto, si una alteración puntual afectara a la concepción global del modelo territorial adoptado, o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones de ordenación estructural, ya sea por sí sola o por sucesión acumulativa con otras modificaciones anteriores, se considerará revisión.

5. De igual forma quedan prohibidas con carácter general las modificaciones que afecten al suelo no urbanizable que supongan la pretensión de incorporar al proceso urbanístico de actuaciones que representen nuevas urbanizaciones dispersas y desvinculadas de las zonas de crecimiento previstas por este Plan; no obstante se admitirán las innovaciones realizadas en virtud de exigencias de adaptación del planeamiento urbanístico general a previsiones realizadas por el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o calificadas de interés autonómico de conformidad con las previsiones de Ley de Ordenación del Territorio.

6. No se considerará Revisión, toda innovación del Plan que pretenda calificar como Sistema General de Espacios Libres aquellos terrenos clasificados por éste como Suelo No Urbanizable de Especial Protección siempre que la propuesta de innovación siga manteniendo esta clasificación y categoría de suelo.

7. Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del Suelo Urbano No Consolidado y en los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado podrá realizarse directamente mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle en el primer caso, según su alcance, y Planes Parciales en el segundo, sin necesidad de tramitarse una modificación del Plan General. Para que estas innovaciones sean válidas, deberá justificarse que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el área o sector, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural y que no afecten negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de los terrenos de su entorno.

8. Las modificaciones de elementos del Plan General en función de la determinación objeto de la alteración pueden ser de tres tipos:

8.1. Pormenorizadas: las que afecten a alguna de las determinaciones recogidas en el artículo 10.2 de la LOUA, pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva o potestativa, cuya aprobación definitiva, en virtud del artículo 31.1.B) a) de la LOUA corresponde al Ayuntamiento de Vélez-Málaga, previo informe preceptivo de la Consejería competente en materia de urbanismo de la Junta de Andalucía, en los términos regulados en el artículo 31.2.C) del citado texto legal.

8.2. Estructurales: Las que afecten a alguna de las determinaciones recogidas en el artículo 10.1 de la LOUA, pertenecientes a la ordenación estructural, cuya aprobación será competencia del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo de la Junta de Andalucía y se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 31.2.B) a) de la LOUA y disposiciones que la desarrollen.

8.3. Cualificadas: Son aquellas modificaciones estructurales o pormenorizadas que tienen por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos a vivienda protegida y que requirieran dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, a tenor de lo dispuesto en la Ley núm. 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía.

9. No se considerarán modificaciones del Plan General:

9.1. Las alteraciones que en mejora de las ordenaciones pormenorizadas potestativas incluidas en el presente Plan, pueda realizar el planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle) dentro del margen de concreción que la Ley y este Plan General les reserva para establecer las determinaciones propias de su función según cada clase de suelo.

Igualmente, no se considerarán modificaciones del Plan General el ajuste que los instrumentos de desarrollo (Planes Parciales o Planes Especiales) realicen en cada ficha de los sectores y áreas como determinación pormenorizada.

9.2. La modificación de las ordenaciones pormenorizadas del Suelo Urbano y urbanizable en proceso de transformación que el presente Plan asume del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente bajo la vigencia del anterior planeamiento general identificadas como ámbitos en transformación urbanística, que por su naturaleza normativa se considerarán modificación, en su caso, de Plan de Sectorización, Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle originario salvo que afecten a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural o a las pormenorizadas preceptivas que corresponde establecer a este Plan General.

9.3. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento proporcional de la edificabilidad.

9.4. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellos que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento. Cuando afecten al ámbito del Conjunto Histórico declarado necesitarán ser informadas favorablemente por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

9.5. La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable previstos en el artículo 8.

9.6. La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística.

9.7. Los criterios de interpretación del Plan General para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del mismo, previstos o no en estas Normas.

10. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones, pudiendo incluso realizar la labor de refundición necesaria para la adecuada clarificación y armonización de las disposiciones vigentes. Una vez aprobado definitivamente el texto refundido, deberá cumplimentarse lo exigido en el artículo 38.4 de la LOUA para su eficacia.

11. La innovación consistente en la transformación de la categoría de suelo urbanizable no sectorizado en suelo urbanizable ordenado o sectorizado realizada mediante la aprobación del Plan de Sectorización, queda excluida de la aplicación del presente artículo.

12. El incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y por los Planes, Proyectos o Estudios que desarrollen el Plan General, podrá ser causa justificativa para proceder a la adecuación de la programación y alteración del sistema de actuación, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de declaración de incumplimiento de deberes legitimador de la expropiación.

13. La regulación establecida en el presente artículo tiene el carácter de ordenación estructural.

CAPÍTULO 2. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

ART. 7. Documentación integrante del Plan General.

1. Toda la documentación del Plan General integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en artículo siguiente.

2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga consta de los siguientes documentos:

A: DOCUMENTO 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN: donde se analiza la necesidad y procedencia del Nuevo Plan General y se recogen los análisis e información de la situación actual del municipio.

B: DOCUMENTO 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN: La Memoria de Ordenación es el instrumento básico para la interpretación de los objetivos y finalidades del Plan en su conjunto y sirve para clarificar y resolver los conflictos que pudieran presentarse entre los distintos documentos o determinaciones del Plan.

C: DOCUMENTO 3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA E INFORMES SECTORIALES: En ésta se analizan las acciones participativas llevadas a cabo hasta la fecha y cada una de las sugerencias presentadas en la fase de Avance del PGOU, además de establecer los criterios para la definición de los objetivos y estrategias urbanas.

D: DOCUMENTO 4. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS GENERALES, que constituyen el presente documento, conjuntamente con el Anexo de cálculo del aprovechamiento medio de las áreas de reparto y el Anexo de Fichas de Actuaciones Urbanísticas.

ANEXO: JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS ÁREAS DE REPARTO

ANEXO: FICHAS URBANÍSTICAS

E: DOCUMENTO 5. PLANOS

P.1 PLANOS DE INFORMACIÓN

MF MEDIO FÍSICO: (MF_I)
 MU MEDIO URBANO: (MU_I)
 SA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL: (SA_I)

UnPGOUparavélezmalaga

- OT ORDENACIÓN DEL TERRITORIO: (OT_I)
- P.2 PLANOS DE ORDENACIÓN GENERAL
 - ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)
 - ORDENACION PORMENORIZADA COMPLETA (OC)
- P.3 PLANOS SECTORIALES (OS)
- F: DOCUMENTO 6. VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD
- G: DOCUMENTO 7. INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE
- H: DOCUMENTO 8. VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMA 45 DEL POTAY, ART. 17.6 DEL POTAY Y 37.2 DE LOUA.
- I: DOCUMENTO 9. INFORME DE GÉNERO
- J: DOCUMENTO 10. RESUMEN EJECUTIVO
- K: DOCUMENTO 11. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- L: DOCUMENTO 12. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- M: DOCUMENTO 13. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

3. Todos los anteriores documentos, excepto el Documento 1, 10,11 y 12, serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos.

4. Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes que se contienen en las presentes Normas Urbanísticas se entenderán realizadas sin perjuicio de la aplicación de los que se dicten con posterioridad a la entrada en vigor del Plan, entendiéndose estas referencias automáticamente reemplazadas en caso que se produzcan modificaciones o sustituciones de los citados preceptos en los términos de la disposiciones transitorias que estos incluyan.

5. Los condicionantes establecidos en el Estudio Ambiental Estratégico del Plan de tramitación independiente, así como los incluidos en la propia Declaración para los distintos ámbitos de actuaciones urbanísticas se entenderán como determinaciones complementarias a las condiciones de ordenación y ejecución contenidas en las respectivas fichas.

ART. 8. Determinaciones y su interpretación.

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía en materia de determinaciones de ordenación estructural y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

3. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los planes urbanísticos, que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se aplicarán los siguientes criterios

generales de interpretación:

3.1. Los distintos documentos que integran el Plan General gozan de un carácter unitario, debiendo aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del Plan General, expresados en su Memoria de Ordenación.

3.2. En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerán el contenido de las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria de Ordenación, resultase -conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto- que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.

3.3. Si se dieran contradicciones gráficas entre los planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño) salvo que del resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre los planos de idéntica escala, y no es posible resolver la discrepancia con el resto de documentos del Plan General, tendrá prevalencia, a los efectos de ordenación, lo señalado en la colección de planos de ordenación, relativa a la definición de la Ordenación Pormenorizada Completa.

3.4. Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, constituyen la mejor aproximación que permite la medición realizada sobre la base cartográfica disponible. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales), a la que se aplicará en su caso el índice de edificabilidad y/o aprovechamiento urbanístico definido en la ficha correspondiente, atendiendo en su caso a lo señalado en esta misma normativa para la previsión mínima obligatoria de cesiones de espacios libres públicos y equipamientos públicos.

3.5. Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentajes frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a los porcentajes frente a estas en su aplicación a la realidad concreta.

3.6. De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaren conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.

3.7. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, podrá aprobar criterios de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. Una vez aprobada, la interpretación se incorporará al documento de Plan General como anotación complementaria de la determinación que se interprete, instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas, procediéndose a su depósito en los Registros correspondientes

4. Los simples errores materiales, aritméticos o de hecho, que se detecten en el Plan General podrán corregirse, previo trámite de información pública, mediante acuerdo plenario de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia tras su comunicación a los órganos urbanísticos de

la Junta de Andalucía previa audiencia del municipio. Una vez aprobada por el órgano competente, la corrección se incorporará al documento de Plan General como anotación complementaria de la determinación que se corrige, procediéndose a su depósito en los Registros correspondientes.

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

ART. 9. El carácter de las determinaciones del Plan General.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial que adopta.

2. El presente Plan General de Ordenación contiene determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.

3. El Plan General establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística que es una técnica de división básica del suelo del municipio que sirve de presupuesto para el establecimiento del contenido del derecho de propiedad inmobiliaria.,

Se exceptúan los terrenos calificados de Sistemas Generales en los que concurra el carácter de singularidad o/y naturaleza supramunicipal, a los que se ha excluido de la clasificación.

4. La calificación del Suelo y de la edificación mediante los usos tiene como objetivos:

4.1. Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de la población.

4.2. Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.

4.3. Determinar la intensidad de utilización del Suelo y edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.

4.4. Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos asignado por el Plan.

5. El Plan General regula los usos y actividades del suelo y de la edificación mediante la expresión y delimitación de las zonas de uso y actividad y de sus intensidades adecuadas, estableciendo la calificación de usos globales o pormenorizados en cada zona según la clase o categoría de suelo en que se encuentre.

6. El régimen urbanístico y el régimen jurídico de la propiedad, establecidos por la clasificación del suelo en el Plan, son estatutos de vigencia indefinida o vinculada en todo caso a la del propio Plan, que garantizan la seguridad mercantil en el tráfico jurídico de la propiedad; excepto cuando la modificación o revisión formal del Plan alteren la clasificación, calificación o régimen urbanístico del suelo.

7. No obstante el número anterior, en desarrollo y ejecución de las determinaciones y plazos del Plan se producirán, conforme a las previsiones de la legislación urbanística, transformaciones automáticas en la clase de suelo y categoría de suelo, en sentido creciente de consolidación urbana y en cumplimiento de las condiciones de desarrollo impuestas, que no requieren modificación o revisión del mismo.

ART.10. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.

1. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

2. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente Plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

3. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la LOUA:

3.1 Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La totalidad del suelo del término municipal, se clasifica por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, estableciendo, igualmente el Plan, las categorías a las que pertenece. El presente Plan General distinguen las siguientes categorías en cada clase de suelo:

a) En la clase de suelo urbano:

a.1. Suelo urbano consolidado, constituido por aquellos terrenos urbanos en que no concurren las circunstancias para considerarse suelos urbanos no consolidados, y que a la vez puede diferenciarse en:

a.1.1 Suelo urbano directo, ordenado de modo detallado y finalista. Cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate (Ordenanzas).

a.1.2 Suelo urbano consolidado con planeamiento previo, aquellos suelos clasificados como suelo urbano o urbanizable por el PGOU/96 y que ya tienen aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico preciso, aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponde, y terminado de ejecutar el proceso de urbanización.

a.1.3 Suelo urbano consolidado delimitando en él Áreas de Mejora Urbana (AMU) que pretenden propiciar la mejora de las urbanizaciones existentes en el municipio provenientes de desarrollos anteriores, tanto del PGOU/96 como de las NNSS/83. Se delimitan con el objeto de la ejecución de obras ordinarias de mejora de las infraestructuras urbanas de dichos ámbitos. Conforme a lo recogido en la normativa del presente PGOU de Vélez-Málaga, corresponde la formulación de Planes Especiales de Mejora Urbana (PEMU) sobre esas áreas junto con el Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización correspondientes. Dicha formulación corresponde a los propietarios de solares del ámbito, estén constituidos o no en entidades de conservación urbanísticas, cuando los viales, espacios libres e/o infraestructuras urbanas no estuvieran recepcionadas definitivamente por el Ayuntamiento. En este caso, la administración municipal podrá actuar subsidiariamente en el caso de incumplimiento de los plazos fijados para la formulación del correspondiente PEMU previa toma de acuerdo en relación con el incumplimiento notificada a los interesados.

a.2. Suelo urbano no consolidado: Es aquel que el Plan General identifica como tal por concurrir en él cualquiera de los distintos supuestos contemplados por el artículo 45.2.B. LOUA.

a.3. Suelo urbano no consolidado de planeamiento general anterior con planeamiento de desarrollo aprobado, que transitoriamente, deberán mantener la clasificación de suelo urbano no consolidado hasta su total urbanización.

En este apartado el presente Plan General distingue las siguientes categorías:

a.3.1 Suelo urbano no consolidado con el carácter de planeamiento en transformación urbanística (SUNC): Es aquel que el Plan General identifica por ser un suelo urbano no consolidado del PGOU/96 o NNSS/83 y contar con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente a la entrada en vigor del Plan General, y que se encuentran sin urbanizar pero que, en todo caso lo harán conforme a

sus propias determinaciones, ajustándose a los ámbitos de gestión (unidades de ejecución) y sistemas de actuación que se hubiesen establecido en su día, respetando el Plan General las determinaciones y ordenación urbanísticas establecidas en ellos.

a.3.2 Suelo urbano no consolidado con el carácter de planeamiento en transformación urbanística sujeto a modificaciones, SUNC (M): Es aquel que el Plan General identifica por ser un suelo urbano no consolidado del PGOU/96 o NNSS/83 y contar con planeamiento aprobado definitivamente y que se encuentran sin urbanizar a la entrada en vigor del Plan General, cuyas determinaciones y ordenación urbanísticas se modifican por el nuevo PGOU.

a.3.3 Suelo urbano no consolidado en tramitación con el carácter de planeamiento en tramitación SUNC (TR): Es aquel que el Plan General identifica por ser un suelo urbano no consolidado del PGOU/96 y contar con un planeamiento de desarrollo que, a la entrada en vigor del Plan General, está en tramitación, habiendo superado la fase, como mínimo de aprobación inicial, no habiendo recaído la aprobación definitiva, y que serán ejecutados, en todo caso, conforme a sus propias determinaciones, respetando el Plan General las determinaciones y ordenación urbanísticas que se establezcan en ellos una vez aprobados definitivamente. Es por ello que se considera una situación de transitoriedad, hasta la plena consecución de sus determinaciones previas.

a.3.4 Suelo urbano no consolidado en áreas de reforma interior ARI: Es aquel que el Plan General identifica como suelo urbano no consolidado y se corresponden con ámbitos con ordenación detallada integrada realizada por este PGOU, que podrán estar sujetas o no (según el caso) a instrumentos de planeamiento de detalle (Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior) para incorporación de ajustes necesarios en el cambio de escala de estudio en el caso del Estudio de Detalle, o bien, determinaciones y cambios de mayor rango propias de un PERI.

a.3.5 Suelo urbano no consolidado en áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento ADOT: Es aquel que el Plan General identifica como suelo urbano no consolidado y se corresponden con ámbitos de áreas de incremento de aprovechamiento donde este PGOU propone de forma detallada un incremento de aprovechamiento respecto al del PGOU/96, con el objeto de propiciar una mejor ordenación del área y obtención de dotaciones públicas. Podrán estar sujetas o no (según el caso) a instrumentos de planeamiento de detalle para incorporación de ajustes necesarios en el cambio de escala de estudio.

b) En la clase de suelo urbanizable:

b.1. Suelo urbanizable sectorizado (SUS): Es aquel que el Plan General clasifica como urbanizable y cuenta con delimitación sectorial, debiendo ser objeto de una actuación de transformación urbanística consistente en nueva urbanización, y respecto al cual este Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial y posteriores documentos de ejecución y gestión.

b.2. Suelo urbanizable sectorizado en tramitación con el carácter de "Transitorio" (SUS (TR)): Es aquel que el Plan General clasifica como urbanizable y cuenta con delimitación sectorial, pero que se corresponden con sectores cuyo planeamiento de desarrollo no se encuentra aprobado definitivamente a la fecha de aprobación del presente PGOU y por tanto, están en tramitación por lo que se mantienen en la medida en que son compatibles con el modelo adoptado por este nuevo PGOU. Además estos sectores mantienen sus anteriores denominaciones y determinaciones y que seguirán desarrollando sus previsiones mediante los correspondientes documentos de ejecución y gestión.

b.3. Suelo urbanizable ordenado en transformación urbanística (SUO): Es aquel que el Plan General identifica por ser un suelo urbanizable del PGOU/96 o NNSS/83 y contar con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente a la entrada en vigor del Plan General, pero que sin embargo, no se ha producido su urbanización efectiva de los terrenos y, en todo caso, lo hará conforme a sus propias determinaciones y se ajustará a los ámbitos de gestión (unidades de ejecución) y sistema de actuación

que se hubiesen establecido en su día, respetando el Plan General las determinaciones y ordenación urbanísticas establecidas en ellos.

b.4. Suelo urbanizable ordenado en transformación urbanística modificada (SUO (M)): Es aquel que el Plan General identifica por ser un suelo urbanizable del PGOU/96 o NNSS/83 y contar con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente a la entrada en vigor del Plan General, pero al que sin embargo, se le introducen modificaciones de ordenación en este PGOU para incorporarse a su modelo. No obstante, se respetan los ámbitos de gestión (unidades de ejecución) y sistemas de actuación así como determinaciones de aprovechamiento urbanístico y otras que se hubiesen establecido en su día. Por otro lado, estos sectores deben ahora adaptar su planeamiento de desarrollo a las determinaciones del presente PGOU de Vélez-Málaga.

b.5. Suelo urbanizable no sectorizado: Es aquel que el Plan General identifica como tal, por considerarlo no necesario para el logro de los objetivos y fines del Plan en los años de programación inicialmente previstos para su ejecución.

b.6. Tendrán igualmente la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría del Suelo Urbanizable No Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

c) En la clase de suelo no urbanizable:

c.1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

c.2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.

Los suelos no urbanizables de carácter natural o rural y de hábitat rural diseminado no se consideran determinaciones de la ordenación estructural.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los Planos de Ordenación Estructural de "Clasificación del Suelo" de "Categorías de Suelo" y de "Suelo No Urbanizable". La regulación de la clasificación y categorías del suelo se establece en el título correspondiente de estas presentes Normas.

3.2 Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, tanto los municipales como aquellos otros que tengan carácter o territorial o supramunicipal. Los sistemas generales se adscriben o incluyen, a los efectos únicos de su obtención, al Suelo Urbanizable Sectorizado, al Suelo Urbanizable No Sectorizado y al Suelo No Urbanizable, reflejándose en el anexo al documento 4. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural. La regulación de los Sistemas Generales se establece en las presentes Normas.

3.3 La Red de tráfico estructural. El Plan define una red de viarios estructurantes y aparcamientos que queda reflejada en los planos de movilidad urbana. Gozan de carácter estructurante los elementos identificados en el PGOU como Sistemas Generales de Comunicaciones y Transportes.

3.4 Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Área o Sector del Suelo Urbano y Urbanizable. Se contienen estas determinaciones en los planos de Ordenación Estructural y en las Fichas anexas sobre sectores y áreas.

3.5 Las referidas a la delimitación de las Áreas de Reparto y la fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable. La delimitación de las Áreas de Reparto se encuentra en los planos de ordenación estructural y en el anexo correspondiente del Documento 4, la determinación de sus Aprovechamientos Medios, así como en las fichas anexas a estas Normas correspondientes a los ámbitos de planeamiento de desarrollo y/o gestión.

3.6 Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas protegidas sometidas a los distintos regímenes de protección pública. A tal efecto, se define la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida, así como la reserva VP recogida en las fichas de los ámbitos de planeamiento de desarrollo y/o gestión cuyo uso global sea residencial.

3.7 Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización.

3.8 Las que se identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa. El Plan establece el Régimen del suelo no urbanizable, regulando tanto el suelo no urbanizable de especial protección, tanto por legislación específica, como por planificación territorial y urbanística. Igualmente, en los Planos de Ordenación Estructural se identifican los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable.

3.9 Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable se contienen en las presentes Normas.

3.10 Las referencias a los ámbitos de especial protección en el centro histórico, y aquellos elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, todo ello relacionado en el Catálogo de Bienes Protegidos en las Categorías de especial protección. (tramitado en documento independiente a este PGOU, pero cuyas previsiones se encuentran recogidas en el presente)

3.11 Las que establecen el régimen de protección y dominio público marítimo terrestre, en su caso.

3.12 Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

3.13 Las condiciones de programación y gestión, si afectan a determinaciones pertenecientes a la Ordenación Estructural.

4. En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones relativas a la ordenación estructural. El Plan General establece de modo indicativo esquemas de ordenación interior de los sectores de suelo urbanizable que en sus fichas normativas correspondientes se definen como no vinculantes u orientativos para la elaboración del planeamiento de desarrollo y la ordenación detallada de suelo urbano no consolidado cuyas determinaciones si son vinculantes. Bien sea en la Memoria del Plan General, bien a veces en la Ficha correspondiente, se mencionan a veces estos esquemas o sus elementos como estructurantes o estructuradores interiores de los sectores. Esta denominación es estrictamente técnica, y equivale a que sean esquemas o elementos principales de una ordenación recomendada. En ningún caso esta concepción referida a ordenaciones pormenorizadas podría confundirse ni ser equivalente al concepto y definición jurídica de "determinación estructural" que configura el artículo 10 de la LOUA.

ART.11. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas.

1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

2.1. En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar

la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.

2.2. En el suelo urbano no consolidado:

a) La definición de sus objetivos, criterios y directrices para su ordenación detallada, así como la delimitación y superficie de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada.

b) Los usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas de reforma interior y de los ámbitos reducidos.

c) La delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio.

2.3. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.

2.4. En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tenga el carácter de estructural.

2.5. La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico y que no tengan carácter de estructural.

2.6. Las condiciones de programación y gestión, si afectan a determinaciones pertenecientes a la Ordenación pormenorizada preceptiva.

ART.12. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

1. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.

2. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan tendrán carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo para el caso de suelo urbanizable. Conforme a este carácter de recomendación, deberán entenderse como indicativas las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano si fuese objeto de planeamiento de desarrollo, pudiendo ser alteradas por éstos.

TÍTULO II: RÉGIMEN JURÍDICO Y URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

ART. 13. Disposiciones generales del régimen jurídico y urbanístico del suelo.

Todas las disposiciones del presente Título relativas al régimen de derechos y deberes serán aplicables sin perjuicio de su inmediato desplazamiento o adecuación al régimen urbanístico vigente que en todo momento resulte de la legislación básica estatal y autonómica en materia de urbanismo y ordenación del territorio en los propios términos que resulten de las disposiciones derogatorias y transitorias que se incorporen por ésta.

Las disposiciones establecidas sobre clasificación tienen el carácter de ordenación estructural, sin perjuicio de su adaptación al régimen urbanístico vigente que en todo momento resulte de la legislación autonómica en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

ART. 14. Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

1. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande. No obstante, la previsión de la edificabilidad por este Plan no la integra, por sí misma, en el contenido del derecho de propiedad del suelo, de modo que la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico y la edificabilidad en la que se concreta, únicamente se produce con su materialización efectiva, y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y del levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda en los términos dispuestos por la legislación.

2. El régimen de derechos o deberes previstos por el presente Plan, relativo al proceso de urbanización y edificación de los terrenos previstos en el mismo, será igualmente aplicable a aquellos que, sin ser propietarios de terrenos, asuman la gestión como agentes urbanizadores en el sistema de compensación, y en los términos de la adjudicación en el resto de sistemas de actuación.

3. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes urbanísticos.

ART.15. Régimen del subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones y servicios de todo tipo. En consecuencia, el subsuelo que tenga atribuido aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada, está sometido a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público. En caso de que la exigencia de esta servidumbre no sea compatible con el uso privado del suelo y vuelo del inmueble, deberá procederse a la expropiación de acuerdo con las determinaciones del planeamiento. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse. No obstante, en el ámbito del Conjunto Histórico así como en las zonas y áreas con afecciones o cautelas arqueológicas, el aprovechamiento subjetivo al subsuelo, únicamente se genera cuando se acredite la compatibilidad de su materialización con los intereses públicos derivados de la protección del patrimonio arqueológico, de modo que la resolución de los órganos competentes en esta materia no exijan la conservación de los restos ubicados en el subsuelo o cuando las estructuras emergentes protegidas puedan resultar dañadas por obras que

afecten al subsuelo.

3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas particulares, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno ni a efectos de aprovechamiento objetivo siempre que se destine a los usos y límites indicados en el artículo 176 para usos en sótanos.

4. En el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos por el planeamiento conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.

5. El subsuelo perteneciente al suelo de los bienes de dominio público se ajustará a las previsiones de los artículos 270 y 296 de estas Normas

6. A fin de facilitar la obtención gratuita de los terrenos previstos por este Plan con destino a usos públicos en suelo urbano consolidado, el propietario titular de los mismos, podrá ofrecer a la Administración la cesión gratuita del suelo y vuelo de la parcela así calificada como finca independiente.

CAPÍTULO 2. EL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

ART.16. Régimen general de derechos y deberes del ciudadano.

1. Se reconocen como derechos del ciudadano, los siguientes:

- A disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible.
- El de participación en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación urbanística.
- A ser informados por la Administración competente del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada.
- Al ejercicio de la acción pública para hacer respetar las determinaciones de este Plan y las demás derivadas.
- A acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y equipamientos de usos públicos existentes en la ciudad y previstos por este Plan o en desarrollo del mismo, de acuerdo con la legislación y normas aprobadas por la Administración.

2. Todos los ciudadanos tienen los derechos y deberes territoriales establecidos en los artículos 5 y 6, respectivamente, del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, conforme a la redacción establecida en la Ley 8/2013.

ART.17. Régimen general del derecho de iniciativa privada para la actividad de ejecución urbanística.

1. Se reconoce conforme a la legislación urbanística autonómica, el derecho de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos en ejercicio de la libre empresa, para la actividad de ejecución de la urbanización cuando ésta no deba o no vaya a realizarse por la propia Administración competente.

2. El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercerá conforme a las decisiones que adopte la Administración Urbanística en materia de ejecución sobre la base de la publicidad y concurrencia, y garantizando los

derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.

3. El derecho de iniciativa comprende el de consulta a las Administraciones Urbanísticas y demás entes públicos con competencia en materias de incidencia territorial, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación. La consulta sobre la viabilidad de transformación urbanística del Suelo Urbanizable No Sectorizado, se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 439.5 de estas Normas Urbanísticas.

ART.18. Régimen general de facultades del derecho de propiedad del suelo.

1. Derechos generales de los propietarios

El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tengan en cada momento en coherencia con la función social a que estos sirven y de conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico por razón de sus características y situación del bien.

2. Las facultades a que se refiere el apartado anterior incluye:

2.1. La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.

2.2. La de edificar en el plazo establecido sobre unidad apta para ello cuando la ordenación territorial y urbanística atribuya a aquélla edificabilidad para usos determinados y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos para edificar.

2.3. La de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

3. Comprende, asimismo, la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en la legislación y en los planes.

4. Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos de conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y el presente Plan.

ART.19. Régimen general de deberes.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos, al siguiente régimen general de deberes:

1.1. Deber de destinar el suelo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística.

1.2. Deber de conservar las edificaciones e instalaciones existentes en las condiciones legales para servir al uso al que deben ser destinadas y, en todo caso, en las condiciones de seguridad, sanidad, funcionalidad, accesibilidad y ornato público legalmente exigibles.

1.3. Deber de realizar en las edificaciones existentes los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

1.4. Deber de conservar el suelo en las condiciones legales para servir de soporte a los usos admitidos por los planes, así como el de mantener cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.

1.5. Deber de observar las normas sobre protección del medio ambiente.

1.6. Deber de proteger el patrimonio arquitectónico y arqueológico.

1.7. Deber de observar de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación.

1.8. Deber de someterse a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública del urbanismo determine la Administración Urbanística Municipal de conformidad con la legislación vigente y del presente Plan General.

2. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad de suelo se completa con el propio de cada clase y categoría de suelo especificado en las normas particulares.

3. Los propietarios del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable, quedan sujetos además, a los siguientes deberes generales:

3.1. Los correspondientes a la categoría de suelo de que se trate.

3.2. Deber de elevar para su aprobación, en los plazos previstos en este Plan, el instrumento de planeamiento que se haga necesario en la clase de suelo de que se trate, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos en aquellos supuestos en los que se prevé su redacción a iniciativa particular.

3.3. Edificar los solares en los plazos dispuestos por este Plan para cada ámbito y, en su defecto, en el de cuatro años desde que los terrenos alcancen la condición de solar.

3.4. En todo caso, el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.

3.5. Contribuir, en los términos previstos en la Ley a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

4. En el Suelo No Urbanizable, en el Suelo Urbanizable No Sectorizado e incluso en el sectorizado sin ordenación pormenorizada el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros.

5. La inobservancia de cualquiera de los deberes urbanísticos vinculados a la titularidad del suelo, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.

ART.20. Sobre el derecho a la información urbanística.

1. Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma, y gratuitamente, la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto.

Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se determinen.

Además podrán realizar consultas y solicitar certificaciones urbanísticas a los efectos del régimen urbanístico aplicable a una finca, sector, área o ámbito, de los aspectos que regulan la práctica urbanística con el costo que se determine en la ordenanza correspondiente.

CAPÍTULO 3. LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

ART.21. La clasificación urbanística de los terrenos del Plan General.

El presente Plan General divide el territorio municipal en las clases de suelo siguiente: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, estableciendo al efecto su correspondiente categoría. No obstante, excluye de la atribución de clasificación a determinados terrenos calificados de sistemas generales en los que concurra el carácter de singularidad o/y naturaleza supramunicipal de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 44 de la LOUA.

ART.22. Terrenos excluidos de la clasificación urbanística.

1. Los Sistemas Generales excluidos de la clasificación del suelo, que se identifican en los Planos de Ordenación Estructural son:

- El Sistema General Viario: La autovía A-7
- El Sistema General Portuario: El Puerto de Caleta de Vélez
- El Sistema General Aeroportuario El aeropuerto de la Axarquía.

ART.23. La clasificación de Suelo Urbano.

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación relativos a la clasificación del Suelo Urbano con su perímetro, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

1.1. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

1.2. Estar comprendidos en áreas en las que, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.

1.3. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.

2. El presente Plan General identifica los terrenos pertenecientes a la clase de Suelo Urbano en el artículo 404 de estas Normas.

3. Los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de Suelo Urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean efectivamente ejecutadas, y así se declare por la Administración Urbanística actuante. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del Plan General se realice y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.

4. Los terrenos clasificados como Suelo Urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos :

- a. Suelo Urbano Consolidado por la urbanización.
- b. Suelo Urbano No Consolidado

ART.24. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.

1. Tendrán la consideración de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado conforme al siguiente artículo.

2. Se delimitan Áreas de Mejora Urbana asistemáticas, en esta categoría de suelo, que lo que pretende es propiciar la mejora de las urbanizaciones existentes en el municipio provenientes de desarrollos anteriores a la aprobación del vigente PGOU/96 que se revisa y que precisan de la ejecución de obras ordinarias de mejora de las infraestructuras urbanas de dichos ámbitos.

3. El presente Plan General identifica los terrenos pertenecientes a esta categoría de Suelo Urbano No Consolidado en el artículo 409 de estas Normas y en los planos de ordenación, así como el anexo de fichas.

En los suelos considerados por este PGOU como urbanos, procedentes de desarrollos urbanísticos previos con asignación de derechos de aprovechamiento en virtud de planeamientos anteriores, se mantendrán en idéntica situación, sin posibilitar su alteración por atribución del aprovechamiento máximo posible por aplicación directa de la ordenanza correspondiente.

ART.25. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Tienen la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, los terrenos que el Plan General adscriba la clase de Suelo Urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1.1. Por carecer de urbanización consolidada, al encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

a. No comprender la urbanización existente de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos; se corresponden con los vacíos relevantes insertos en zonas mayoritariamente clasificadas como suelo urbano.

b. No contar la urbanización existente, de forma completa, de servicios, infraestructuras y dotaciones precisados, o cuando de existir, los mismos no cuentan con la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir y, por tanto, precisa de una mejora o renovación sustancial; se corresponden con los ámbitos que proviniendo de una situación rural o bien, zonas suburbanizadas con alta consolidación fundamentalmente situadas en el litoral, donde se establecen unas condiciones de ordenación y edificación acordes con su posición y entorno territorial. Se corresponden con ámbitos con ordenación detallada integrada, que podrá estar sujetas o no (según el caso) a instrumentos de planeamiento de detalle para incorporación de ajustes necesarios en el cambio de escala de estudio.

1.2. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes. Se corresponden con áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento sobre el preexistente (ADOT) en el PGOU/96 y son ámbitos con ordenación detallada integrada asistemáticos, sujetos o no (según el caso) a instrumentos de planeamiento de detalle para incorporación de ajustes necesarios en el cambio de escala de estudio.

2. El presente Plan General identifica los terrenos del Suelo Urbano No Consolidado en el anexo de fichas y en los Planos de Ordenación General, diferenciándolos a efectos de su ordenación y gestión:

SUNC	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.
SUNC (M)	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA SUJETO A MODIFICACIONES.
SUNC (TR)	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRAMITACIÓN.
ARI	ÁREAS DE REFORMA INTERIOR
ADOT	ÁREAS HOMOGÉNEAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

Los ámbitos de suelo urbano no consolidado (SUNC), corresponden a ámbitos que contaron con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, que se encuentran sin urbanizar, pero sus instrumentos de gestión y ejecución pueden haber alcanzado o no su aprobación definitiva.

Los ámbitos de suelo urbano no consolidado en transformación urbanística a los que se les introducen modificaciones de ordenación se denominan suelos urbanos no consolidados en transformación urbanística modificada SUNC (M), sus instrumentos de gestión y ejecución pueden haber alcanzado o no su aprobación definitiva. Estos ámbitos deben ahora adaptar su planeamiento de desarrollo a las determinaciones del presente PGOU de Vélez-Málaga.

Los ámbitos de suelo urbano no consolidado en tramitación (SUNC (TR)), corresponden a ámbitos cuyo planeamiento de desarrollo no se encuentra aprobado definitivamente a la fecha de aprobación del presente PGOU y se mantienen en la medida en que son compatibles con el modelo adoptado por este nuevo PGOU.

Tanto el suelo urbano no consolidado en transformación urbanística (SUNC) sujeto o no a modificaciones (SUNC (M)), como el suelo urbano no consolidado en tramitación SUNC (TR), se consideran de carácter transitorio por encontrarse en proceso de ejecución urbanística.

ART.26. División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística

A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en Suelo Urbano se distingue:

1. El Suelo Urbano Consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si las mismas merecen la condición de solar, y la Administración Urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos e identificados como Sistemas Locales en esta categoría.

2. En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas:

2.1. La ejecución urbanística de los terrenos incluidos en las áreas de reforma interior (ARI) es de carácter sistemática a través de las unidades de ejecución delimitadas directamente en el presente Plan General. En estos ámbitos se contienen las ordenaciones pormenorizadas directamente especificadas por este PGOU. No obstante, las áreas o sectores sujetos a Plan Especial o Estudio de Detalle podrán ser objeto de subdivisión de su ámbito en diversas unidades de ejecución de forma justificada por los procedimientos legalmente establecidos. En todo caso, las áreas se incluyen en la delimitación de áreas de reparto.

2.2. Los ámbitos correspondientes a actuaciones de reforma interior previstas en el planeamiento anterior que se encuentran en proceso de transformación urbanística, por encontrarse su planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente. Se identifican como SUNC y SUNC (TR).

2.3. Los ámbitos correspondientes a actuaciones de reforma interior previstas en el planeamiento anterior que aunque se encuentran en proceso de transformación urbanística se someten a modificaciones en este PGOU y precisarán de una modificación de su documento de planeamiento de desarrollo, aunque se mantiene su pertenencia a sus correspondientes áreas de reparto del Plan anterior sin modificar sus aprovechamientos. Se identifican como SUNC (M).

ART. 27. La clasificación de Suelo Urbanizable.

1. Se integran en el Suelo Urbanizable los terrenos que contando con aptitudes para ser transformados se integran en el modelo territorial adoptado por esta Revisión, formando parte necesaria de su estructura general (los de categoría ordenado y sectorizado), o, en su caso, pudiendo completarla (los de la categoría de no sectorizado) y destinados a absorber las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio a corto, medio y largo plazo.

2. La regulación del Suelo Urbanizable se dispone en el Título IX de estas Normas.

ART. 28. El Suelo Urbanizable Ordenado y el Sectorizado

1. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga se divide en:

1.1. Suelo Urbanizable Ordenado: es el Suelo Urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para ser objeto de ejecución inmediata de una actuación de urbanización. Excepcionamos los SUO (M) que se encuentran sujetos a modificaciones a incorporar en la ordenación mediante los correspondientes modificados de PPO, puesto que para su adaptación al modelo del presente PGOU se hace necesaria la incorporación de ciertas modificaciones. Se mantienen, no obstante, sus condiciones de aprovechamiento de origen y el área de reparto al que pertenecen.

1.2. Suelo Urbanizable Sectorizado: es el Suelo Urbanizable que contando con delimitación sectorial, debe ser objeto de una actuación de transformación urbanística consistente en nueva urbanización, y respecto al cual el Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

En los sectores de SUS (TR) nos encontramos que sus planes parciales se encuentran en tramitación y se mantienen sus determinaciones y pertenencia a su área de reparto.

2. El presente Plan distingue los siguientes sectores para los diferentes tipos de suelo urbanizable sectorizado en tramitación, suelo sectorizado y suelo urbanizable ordenado en transformación urbanística modificada (M) o no.

SUO	SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS
SUO (M)	SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS MODIFICADOS
SUS (TR)	SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS EN TRAMITACIÓN
SUS	SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS
SUNS	SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS

Tanto el suelo urbanizable ordenado sujeto o no a modificaciones SUO y SUO (M) como el suelo urbanizable sectorizado en tramitación urbanística SUS (TR), se consideran de carácter transitorio por encontrarse en proceso de ejecución urbanística.

3. La regulación del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se dispone en el Capítulo 1 del Título IX de estas Normas.

ART 29. El Suelo Urbanizable No Sectorizado

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos

urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso con sometimiento a los documentos ambientales y de planeamiento que se precisen en su caso.

2. La regulación del Suelo Urbanizable No Sectorizado se dispone en el Capítulo 2 del Título IX de estas Normas y el contenido de los Planes de Sectorización en el artículo 52.

ART. 30. La clasificación del Suelo No Urbanizable.

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable (SNU) los terrenos que, tanto por sus valores ambientales, paisajísticos, productivos o culturales, como por la diversidad de opciones y posibilidades que ofrece para el desarrollo del medio rural, desde la agricultura al turismo, supone un elemento esencial para la sostenibilidad territorial, ambiental, social y económica del municipio. Asimismo, constituye el lugar de residencia de la población rural del municipio, en unos asentamientos tradicionales de origen histórico que presentan unas características muy diferentes a las de los núcleos urbanos de población.

2. Las categorías de Suelo No Urbanizable que el presente Plan General establece son:

- a) Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica
- b) Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística
- c) Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural
- d) Suelo No Urbanizable de hábitat rural diseminado

3. La definición de las categorías se establece en el artículo 449 de estas Normas y las determinaciones específicas para cada una de las categorías del Suelo No Urbanizable, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el Capítulo 4, 5 y 6 del Título X.

4. Se establecen en el artículo 452 la regulación de prevención de las parcelaciones urbanísticas y de formación de núcleos de población.

CAPÍTULO 4. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y ÁREAS DE REPARTO.

ART. 31. Áreas de Reparto.

Las Áreas de Reparto delimitadas por el presente Plan General en terrenos con la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable con delimitación de sectores constituyen ámbitos territoriales comprensivos de terrenos de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para:

a. Establecer el aprovechamiento subjetivo al que tienen derecho aquellos que se incorporen al proceso de transformación de las actuaciones urbanísticas y asuman los deberes vinculados a la misma.

b. Concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística actuante.

ART. 32. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos

1. Aprovechamiento Objetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme

al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo.

En los ámbitos en los que se delimita Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada contabilizada en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y tipología característico, estableciéndose a efectos universales, que en el Suelo Urbano No Consolidado está referido a un metro cuadrado edificable de vivienda libre en la tipología plurifamiliar en manzana cerrada y en el Suelo Urbanizable, al uso residencial libre en sector de alta densidad con localización y costes de urbanización ordinarios.

2. Aprovechamiento Medio es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquéllos (usos, tipologías y localización) de coeficientes de ponderación que exprese su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores (por contar éste con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística), no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.

3. Aprovechamiento Subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

3.1. El Aprovechamiento Subjetivo de los propietarios de terrenos del Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento (o en su caso, el porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente en el momento de aprobarse el proyecto de reparcelación) del aprovechamiento medio del área de reparto.

3.2. El Aprovechamiento Subjetivo de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

ART.33. Coeficientes de ponderación para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos

Con carácter general a los efectos del cálculo del Aprovechamiento Objetivo, y del Aprovechamiento Medio se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización:

En el Suelo Urbano No Consolidado que cuenta con ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General se aplicarán los siguientes coeficientes de uso y tipología:

DENOMINACIÓN USO	COEFICIENTE
Residencial libre	1,00
Residencial VP	0,80
Turístico	1,20
Terciario	1,10
Logístico	1,00
Industrial	0,80

DENOMINACIÓN TIPOLOGÍA	COEFICIENTE
Residencial manzana cerrada (MC,MC-OA)	1,00
Residencial edificación abierta (OA,CJ,PM)	1,10
Residencial tradicional (CTP, PEPRI)	0,75

Residencial exenta (UAS)	1,60
Residencial adosada (UAD)	1,20
Edificaciones adosadas otros usos (IND)	1,20
Edificaciones exentas otros usos (TER,LOG,TUR,IND)	1,40

Los coeficientes de homogeneización por localización empleados son los siguientes:

En la Ciudad Compacta:

Vélez-Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez	1,10
Zona Norte de Vélez-Málaga (ARI.VVM-1,2 y 3 (CC))	1,00
Camino de Málaga (ARI.VM-14 (CC))	0,95

En el Litoral:

Chilches, Benajafe, Almayate, Mezquitilla y Lagos	1,00
---	------

En el Interior:

Cajíz, Los Puertas, Los Iberos, Tirana y Trapiche	0,95
---	------

En relación con los coeficientes de tipología de las áreas de reparto que provienen y se mantienen del PGOU/96, también lo hacen los coeficientes de tipología aplicables a las mismas.

Estos son:

Para viviendas colectivas:

En edificaciones abiertas:

OA	1,05
CJ	1,15

En manzana cerrada:

MC	1,00
CTP	0,90

Para viviendas unifamiliares:

UAS	1,75 (aislada o pareada)
UAD	1,20 (adosadas)

En el suelo urbanizable:

Respecto a los coeficientes de homogeneización en las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable, este Plan General ha determinado áreas homogéneas (ARH), que configuran y aglutinan ámbitos cuya localización y uso global determinan una especificidad que los hace equivalentes en el reparto.

El Aprovechamiento Objetivo homogeneizado de cada ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado se calcula aplicando a la edificabilidad atribuida para los diferentes usos genéricos en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas el coeficiente de homogeneización que se establece en cada caso.

Al sumatorio de los aprovechamientos resultantes, se aplicará el coeficiente de Área (establecido para cada ámbito en la Ficha), determinando así el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito. En aplicación de estos criterios las Áreas de Reparto delimitadas en el presente Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se detallan a continuación.

Tenemos por tanto:

Un área homogénea denominada Área Productiva (P), otra denominada Área Concentrada (C) y otra denominada Área Costera (CO).

De hecho todas las áreas de reparto pertenecientes a cada área homogénea cumplen con las determinaciones del artículo 6o.c) de la LOUA donde la diferencia de sus aprovechamientos medios no son superiores al 10%.

En el Suelo Urbanizable se aplicarán los siguientes coeficientes de uso y tipología:

DENOMINACIÓN USO	COEFICIENTE
Residencial libre	1,00
Residencial VP	0,80
Turístico	1,20
Terciario	1,10
Logístico	1,00
Industrial	0,80

DENOMINACIÓN TIPOLOGÍA	COEFICIENTE
Residencial manzana cerrada (MC,MC-OA)	1,00
Residencial edificación abierta (OA,CJ,PM)	1,10
Residencial tradicional (CTP, PEPRI)	0,75
Residencial exenta (UAS)	1,60
Residencial adosada (UAD)	1,20
Edificaciones adosadas otros usos (IND)	1,20
Edificaciones exentas otros usos (TER,LOG,TUR,IND)	1,40

Los coeficientes de homogeneización por localización empleados en el suelo urbanizable son los siguientes:

En la Ciudad Compacta:

Vélez-Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez	1,10
Zona Tejares Vélez-Málaga (SUS.VM-1 (CC))	1,55
Bordes de ciudad compacta (SUS.C-2 (CC) Y SUS.C-3 (CC))	1,35
Borde Norte Vélez-Málaga SUS.VM-2 (CC)	1,00

En el Litoral:

Benjarafe y Almayate.	1,00
-----------------------	------

En el Interior:

Los Puertas	0,95
-------------	------

ART. 34. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento

1. Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por el propio planeamiento.

2. Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

a. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación que la ejecución del planeamiento requiera, salvo cuando proceda actuar conforme al régimen actuaciones asistemáticas en el Suelo Urbano No Consolidado.

b. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que se establezcan para cada ámbito de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute, así como, en su caso, de los compromisos asumidos por la propiedad en los Convenios Urbanísticos si son superiores (y no se realizan en perjuicio de otros titulares). Cabe decir que compromisos adquiridos previamente por convenios suscritos se mantienen vigentes por este PGOU, siempre que los sectores y ámbitos subordinados a aquél se mantengan.

c. La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución o a la parcela, en su caso.

d. La sujeción del uso de los predios al destino previsto con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.

CAPÍTULO 5. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LOS SISTEMAS LOCALES. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

ART.35. La red de sistemas y sus clases.

1. La red de sistemas del municipio de Vélez-Málaga está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen con destino para alguno de los usos públicos pormenorizados comprendidos en el uso global Dotacional o en el uso global de comunicaciones e infraestructuras básicas.

2. Los sistemas pueden ser:

- a. Sistemas Generales.
- b. Sistemas Locales.

3. Constituyen los Sistemas Generales los elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que se adopta.

4. Los Sistemas Locales son aquellos equipamientos, espacios libres, viales y otras infraestructuras que se limitan a servir principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

5. La regulación de los usos de los sistemas se realiza en el Capítulo 12 del Título VI de estas Normas.

ART.36. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los Sistemas Generales y Locales son de titularidad y gestión pública.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General. No obstante lo anterior, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público. De igual forma, no tendrán carácter público los terrenos calificados por este Plan como Servicios de Interés Público y Social de titularidad

privada.

3. Los suelos afectados por calificaciones de usos de Sistemas que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán adquirirse por la Administración Urbanística (o por otra Administración si tienen el carácter metropolitano o subregional) quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser expropiados por la administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. No obstante, si estos Sistemas estuvieran ubicados sobre suelos de titularidad privada y su uso actual coincidiera con el dotacional previsto por el presente Plan, cuando no estén incluidos en áreas de reforma interior o sectores, no precisan necesariamente transmitir la titularidad del dominio a la administración si el mismo se gestiona directamente por la administración, una empresa pública o privada legitimada por la administración sectorial competente para la prestación del servicio público de que se trate.

4. Los Sistemas Generales o Locales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la administración pública o entidad de derecho público titular de los mismos.

5. El planeamiento de desarrollo legitimado para establecer la ordenación pormenorizada podrá, justificadamente, prever la compatibilidad de suelo calificado de uso público con el subsuelo de carácter patrimonial destinado preferentemente a aparcamiento. Una vez aprobado el planeamiento de desarrollo, se procederá a la desafectación del mismo como bien de dominio público, a través del procedimiento legalmente previsto y se procederá a constituir un complejo inmobiliario urbanístico conforme a las previsiones del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

ART.37. Adscripción de sistemas.

1. Los sectores del Suelo Urbanizable tienen adscritos para su obtención las superficies de suelo destinado a Sistemas Generales que para cada ámbito se establecen por este Plan en el cuadro de adscripción de Sistemas Generales a excesos de aprovechamiento. En este caso, la adscripción de terrenos de Sistemas Generales son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores. No se realiza adscripción si los terrenos de Sistemas Generales son interiores a los sectores o áreas, por obtenerse en este caso de forma gratuita como consecuencia de la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente. En algún caso muy específico los sectores de suelo urbanizable pueden tener adscritos para su obtención y urbanización algún sistema local.

2. En el Suelo Urbano No Consolidado, el presente Plan, en aquellos casos que procede, adscribe igualmente los terrenos calificados como de uso público de actuaciones aisladas a las distintas áreas. En este caso, la adscripción de terrenos de uso y dominio público de carácter local son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de áreas de reforma interior. En el suelo urbano nos encontramos también con la adscripción de sistemas locales a unidades de ejecución del PGOU/96. (Casos: Urbanización Playa Linda y Urbanización Nuevo Benajárfé)

3. Si el instrumento de planeamiento encargado de realizar la ordenación detallada establece una división en diversas unidades de ejecución de ámbito de planeamiento que cuenta con excesos de aprovechamientos, deberá especificar la cuantía del exceso que se atribuye a cada unidad de ejecución de forma proporcional a los aprovechamientos objetivos asignados a cada una.

ART.38. Derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos dotacionales en Áreas de Reparto cuando quedan excluidos de las unidades de ejecución.

1. Los propietarios de terrenos que carecen de Aprovechamiento Objetivo por estar destinados a Sistemas Generales o dotaciones que estando adscritas a las áreas de reparto del Suelo Urbano No Consolidado o al Suelo Urbanizable no se incluyan en los ámbitos de unidades de ejecución, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante ocupación directa o mediante acuerdo de adjudicación de su Aprovechamiento Subjetivo en aquellas unidades de ejecución pertenecientes a

su Área de Reparto que tengan exceso de aprovechamiento respecto del medio. A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento objetivo nulo se les compensará -si manifiestan su compromiso de participar en el proceso de transformación urbanística a través del oportuno procedimiento de reparcelación de la unidad de ejecución determinada- con la atribución del Aprovechamiento Objetivo que resulte de aplicar a la superficie de terrenos dotacionales objeto de cesión el noventa por ciento (90%), o el porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente en el momento de la ejecución del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, estando obligados al cumplimiento de los deberes vinculados a dicho proceso. En este caso los propietarios de terrenos de sistemas adscritos formarán parte de la comunidad reparcelatoria en la unidad de ejecución en que hayan de hacer efectivos sus derechos a partir del momento de la ocupación de los terrenos de su propiedad por el Ayuntamiento, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que se les sean adjudicadas. En otro caso se aplicará la expropiación.

SECCIÓN II. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

ART.39. Adscripción de los Sistemas Generales a efectos de valoración y obtención.

1. El Plan General, a los efectos de valoración y obtención, distingue los siguientes tipos de Sistemas Generales:

1.1. Sistemas Generales adscritos a Áreas de Reparto; diferenciando entre Sistemas Generales incluidos o adscritos a sectores de Suelo Urbanizable. La adscripción de los Sistemas Generales se incluye en las disposiciones descritas en las Áreas de Reparto y en el anexo de fichas urbanísticas.

1.2. Sistemas Generales de adscripción futura a Áreas de Reparto: son los sistemas generales en Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1.3. Sistemas Generales no adscritos a Áreas de Reparto: son los Sistemas Generales localizados en terrenos con la clasificación de Suelo No Urbanizable.

ART.40. Obtención de los Sistemas Generales.

1. El suelo destinado a Sistemas Generales cuando esté incluido en unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o en sectores de Suelo Urbanizable se obtendrá por cesión gratuita con ocasión de la aprobación del instrumento de reparcelación, teniendo los titulares de los terrenos derecho a la adjudicación del aprovechamiento susceptible de apropiación cuando participen de la actividad de ejecución. Si se precisara la obtención anticipada de los Sistemas Generales podrá aplicarse la expropiación u ocupación directa, pudiendo incluso alcanzarse acuerdo de cesión anticipada con los titulares del terreno así calificado con reserva a su favor del Aprovechamiento Subjetivo a fin de aplicarlo al proceso de reparcelación de la unidad o sector. En el caso de unidades de ejecución que tengan determinado como sistema de actuación el de expropiación, los terrenos así calificados se obtendrá en virtud del expediente expropiatorio general.

2. El suelo destinado a Sistemas Generales cuando quedando excluido de la delimitación de unidades de ejecución o de sectores, se encuentre incluidos en las Áreas de Repartos, se obtendrá:

a. Mediante expropiación, quedando la Administración subrogada en la atribución de los excesos de aprovechamientos de las unidades y sectores a los que se encuentren adscritos los terrenos a efectos de adquisición.

b. O bien, mediante ocupación directa o mediante cesión gratuita por acuerdo con los propietarios de dichos terrenos que se adhieran al proceso de reparcelación en los ámbitos de las unidades de ejecución o sectores excedentarios.

3. El suelo destinado a Sistemas Generales cuando no esté incluido en unidades de ejecución o sectores ni estén incluidos en Áreas de Reparto se obtendrá mediante expropiación.

ART.41. Condiciones para la ejecución de Sistemas Generales.

1. Las obras e instalaciones correspondientes a Sistemas Generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas y prioridades temporales previstos por este Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

2. Las obras de los Sistemas Generales se gestionarán como obras públicas ordinarias. No obstante, los Sistemas Generales incluidos en la delimitación de los sectores de Suelo Urbanizable deberán ejecutarse conjuntamente con las obras de urbanización de cada sector, salvo en el caso de que se precise su ejecución anticipada.

SECCIÓN III. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS LOCALES.

ART.42. Definición de Sistemas Locales.

1. Los Sistemas Locales son los terrenos destinados al sistema viario, de espacios libres, de equipamientos y de servicios que tienen por finalidad principal satisfacer las necesidades de dotaciones y servicios de un área de la ciudad o barrio. Tienen carácter de Sistema Local aquellos no identificados como Sistema General por el presente Plan General.

2. Las condiciones particulares de los diferentes usos dotacionales, viario y redes de infraestructuras y servicios aparecen reguladas en estas Normas Urbanísticas.

ART.43. Obtención de los Sistemas Locales.

1. Los terrenos destinados a Sistemas Locales que en el Suelo Urbano son en la actualidad de uso y dominio público figuran señalados como "existente" en los planos. Los Sistemas Locales pendientes de obtención se identifican en los planos de ordenación como "propuestos"

2. Los terrenos destinados a Sistemas Locales propuestos se obtienen:

a. Cuando estén incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita a través de los procedimientos equidistributivos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa cuando se precise su adquisición anticipada.

b. En los restantes supuestos, mediante reparcelación voluntaria, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, así como por expropiación u ocupación directa.

3. Los terrenos destinados a Sistemas Locales pendientes de obtención incluidos en Áreas de Planeamiento previo, se obtendrán mediante la culminación de la gestión que en ellos se determinaba, o mediante convenio urbanístico al respecto.

ART.44. Condiciones para la ejecución de Sistemas Locales.

1. Las obras e instalaciones correspondientes a Sistemas Locales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas y programación establecidas por este Plan General.

2. Las obras e instalaciones de los Sistemas Locales incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución o de los sectores será el objeto propio y ordinario de los Proyectos de Urbanización de los

mismos, y se ejecutarán de modo integrado, sin perjuicio de la posibilidad de materialización por fases.

3. Las obras e instalaciones de los Sistemas Locales en Suelo Urbano Consolidado y en Suelo Urbano No Consolidado excluidas de unidades de ejecución se ejecutarán como obras públicas ordinarias.

4. Las edificaciones de equipamientos de Sistemas Locales se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título VI Capítulo V de estas Normas.

CAPÍTULO VI. PARCELACIÓN URBANÍSTICA.

ART.45. Parcelación urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística:

a. En todo caso, en los terrenos que tengan el régimen propio del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de solares, parcelas, terrenos en dos o más lotes o fincas nuevas.

b. En terrenos que tengan el régimen del Suelo No Urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, parcelas, fincas o unidades rústicas en dos o más lotes cuando cada uno de los lotes o de las fincas a que dé lugar constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y dispongan o vayan a disponer de las infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades ordinarias admitidas en esta clase de suelo o en todo caso, de infraestructuras o servicios específicamente urbanos.

2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la legislación urbanística y a las condiciones que establece la ordenación urbanística del presente Plan General y los demás instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de certificación declaratoria de su innecesariedad.

ART.46. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.

Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

1. Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente Plan General o a las establecidas en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

2. Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie y se haya materializado toda ella.

3. Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

ART.47. Régimen de las parcelaciones urbanísticas en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable con delimitación de sectores.

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate y se proceda a la aprobación del proyecto de reparcelación.

2. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

ART.48. Régimen de las parcelaciones en Suelo No Urbanizable y en Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. En terrenos con el régimen del Suelo No Urbanizable y en Suelo Urbanizable No Sectorizado hasta tanto mantengan esta categoría, las parcelaciones urbanísticas quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen.

4. El presente Plan establece en estas Normas un régimen de parcelaciones y segregaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable.

TÍTULO III. NORMAS GENERALES SOBRE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL. LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL DESARROLLO Y COMPLEMENTO DEL PLAN GENERAL.

ART. 49. El carácter de las disposiciones del Título III Plan General

El contenido de las disposiciones de los Capítulos 1 y 2 del presente Título III tienen el carácter de determinación estructural excepto el artículo 53 que tiene el carácter de ordenación pormenorizada.

ART. 50. La actividad de planificación y los instrumentos de complemento y desarrollo del Plan General.

El presente Plan General se desarrollará, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todos o algunos instrumentos de ordenación.

1. Figuras de planeamiento:

a. De complemento del Plan General y desarrollo en Suelo Urbanizable No Sectorizado, siendo planeamiento general: el Plan de Sectorización.

b. De desarrollo: Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbanizable y Planes Especiales en toda clase de suelo.

2. Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria:

3. Estudio de Detalle.

4. Ordenanzas Municipales (de policía de la edificación y de la urbanización, medioambientales, de accesibilidad, de conservación de la edificación, etc.).

5. Catálogos de Bienes Protegidos.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

SECCIÓN 1. FIGURAS DE COMPLEMENTO DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

ART. 51. El Plan de Sectorización. Objeto.

1. El objeto de los Planes de Sectorización es el cambio de categoría de terrenos de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado, teniendo, por ello, la consideración de innovación del planeamiento general. A tal fin desarrollan y complementan las determinaciones previstas en este Plan General para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurantes y pormenorizadas preceptivas que garanticen la adecuada inserción en la estructura general y orgánica de terrenos con dicha clasificación definidos en este Plan.

2. En el acuerdo de formulación deberá justificarse la oportunidad de la tramitación del Plan de Sectorización teniendo presente los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del presente Plan General, el modelo de desarrollo urbano propuesto por éste, el grado de ejecución de los sectores del Suelo Urbanizable delimitados así como los criterios establecidos por el presente Plan General respecto a la sectorización. En general, deberá motivarse la procedencia de su formulación y aprobación, en la insuficiencia a medio plazo del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado para atender a las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por

imposibilidad de la implantación de los usos o tipologías demandadas en los mismos. En todo caso se respetará el orden de prioridades y condicionantes de desarrollo temporal establecidos por este Plan.

3. No podrá tramitarse un Plan de Sectorización sin contener las cédulas expresivas de las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

4. En el caso que se formule por la iniciativa privada se acompañará a la solicitud de tramitación del Plan de Sectorización, los compromisos y garantías para la ejecución de la urbanización, así como, en su caso, la propuesta de mejoramiento del porcentaje de recuperación de plusvalías que corresponde a la Administración Urbanística.

ART. 52. El Plan de Sectorización. Contenido.

1. Los Planes de Sectorización que, en su caso, se redacten al objeto de promover el desarrollo urbanístico de los terrenos del Suelo Urbanizable No Sectorizado tendrán el siguiente contenido:

1.1. La delimitación de todo o parte de una zona de Suelo Urbanizable No Sectorizado a incorporar en el proceso urbanizador y edificatorio conforme a los criterios establecidos en el presente Plan General e incorporando los Sistemas Generales incluidos o adscritos para garantizar su integración en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal.

1.2. División, en su caso, del ámbito objeto de la actuación en sectores para su desarrollo integral mediante Planes Parciales.

1.3. Delimitación de un Área de Reparto que se habrá de corresponder con los sectores delimitados y los Sistemas Generales adscritos al mismo, y cálculo del correspondiente Aprovechamiento Medio.

1.4. El establecimiento del resto de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de la totalidad del ámbito exigidas por el ordenamiento jurídico conforme a los siguientes criterios:

1º. Cada ámbito objeto de sectorización deberá seguir los criterios de disposición de Sistemas Generales y de garantía de integración en la estructura urbana establecidas para cada uno en las normas generales descritas para el SUNS y en su ficha.

2º. En el caso de que en la ficha respectiva no se indicarán los criterios específicos sobre disposición de Sistemas Generales, el Plan de Sectorización deberá establecer una cuantía de Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos que al menos permita mantener el estándar alcanzado por este Plan General para dichos sistemas en sus propuestas de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable con delimitación de sectores, lo que supone un 20% del área de reparto. Pueden adscribirse a dichos efectos, terrenos calificados de Sistemas Generales en Suelo Urbanizable No Sectorizado localizados en el exterior del área que se pretenda su sectorización e incluso proponer sistemas generales externos necesarios para la implantación y su entorno.

3º. De igual modo, la edificabilidad y densidad máxima de cualquiera de los ámbitos objeto de sectorización se ajustará en todo caso, a las directrices de integración urbanística establecidas para cada ámbito por estas Normas Urbanísticas.

2. En los supuestos en que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el Suelo Urbanizable como ordenado, de modo que establezca su ordenación pormenorizada para que resulte directamente ejecutivo, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser integradas y completadas con las dispuestas para los Planes Parciales.

SECCIÓN 2. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

ART. 53. Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo.

1. El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Ayuntamiento, de otras administraciones públicas competentes, y a iniciativa particular.

2. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite de los instrumentos de ordenación que formulen, siempre que presenten la documentación necesaria en cada caso, y con el contenido conforme a derecho y al Plan General.

3. Cada instrumento de planeamiento que sea elevado para su tramitación y aprobación, deberá ser complementado con un ejemplar del mismo en soporte informático. Tal exigencia será igualmente aplicable a los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que sean redactados a iniciativa particular.

ART. 54. Planeamiento a iniciativa particular.

1. El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias de estos conforme a la legislación urbanística y el presente Plan, habrán de recoger las siguientes determinaciones y especificaciones:

1º. Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, título del que se sigan los derechos y cargas, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.

2º. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

3º. Estudio económico financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación aun cuando ello no fuera parte integrante de la documentación del plan de que se trate. Así como compromisos en orden a:

a. La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean recibidas por el Ayuntamiento y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas las mismas.

b. En su caso, otros compromisos asumidos con ocasión de la suscripción de convenios urbanísticos.

4º. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

2. Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la figura de planeamiento de desarrollo, deberá presentarse garantía por los conceptos y la cuantía que se refiera en la legislación urbanística en vigor.

ART. 55. Concreción de los aprovechamientos resultantes por los instrumentos encargados de la ordenación detallada.

1. Conforme a las previsiones del artículo 61.5 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de

Ordenación Urbanística de Andalucía y estas Normas, el Plan Parcial o Plan Especial que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución en un sector o área, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, el Aprovechamiento Objetivo total resultante en cada ámbito en función de la concreta distribución de usos y tipologías que finalmente haya adoptado dicho Plan Parcial para el reparto de la máxima edificabilidad asignada por el Plan General para cada sector o área del Suelo Urbano No Consolidado dentro de los límites establecidos en estas Normas. No obstante, el suelo urbano no consolidado cuenta con la ordenación detallada redactada por este PGOU.

2. En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los Planes Parciales y Planes Especiales para distribuir, dentro de unos límites, en unos usos y tipologías determinadas por el presente Plan la total edificabilidad asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representado en un resultado final que origine en unos menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamientos objetivos que los previstos en el presente Plan General para cada uno de los sectores y áreas. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento subjetivo superior al legalmente establecido.

3. Al margen de lo anterior, el instrumento de la ordenación detallada podrá completar el cálculo de los aprovechamientos a los efectos de las operaciones redistributivas internas en el ámbito de las distintas unidades reparcelables mediante el establecimiento de coeficientes en los que se reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado. No podrá, en ningún caso, disminuir el Aprovechamiento Objetivo otorgado por el Plan General de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.5 de la LOUA.

ART. 56. Directrices sobre reservas dotacionales y criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo.

Cada uno de las áreas del Suelo Urbano No Consolidado y sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que requieren Estudio de Detalle, Plan Especial o Plan Parcial, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para ellos en las Normas Urbanísticas particulares y fichas individualizadas que se incluyen, así como con los criterios de ordenación definidas en los planos y con los que se enumeran a continuación:

1º. Las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en las áreas o sectores respetarán los mínimos establecidos en la LOUA, si bien en ciertos ámbitos del SUNC deben cumplir exclusivamente los concretos estándares dispuestos en su respectiva ficha.

2º. Salvo que se establezca expresamente en las fichas o en normas particulares su carácter de localización vinculante, las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios de carácter local señaladas en el presente Plan en el interior de los sectores y áreas de reforma interior que precisen de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, se considerarán señalados de forma orientativa para su ubicación, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer otra diferente previa justificación de las mejoras que incorpora su propuesta.

3º. Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad de sector o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.

4º. Las reservas de suelo para centros docentes se realizarán:

a. Buscando las agrupaciones que permitan instalar unidades completas, de acuerdo con la legislación educativa vigente, incluso agrupando reservas de suelos colindantes no pertenecientes al área o sector.

b. Distribuyéndolos adecuadamente para conseguir que las distancias a recorrer por la población escolar sea lo más segura posible, debiéndose garantizar el acceso a los mismos, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

5º. La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística general del Plan.

6º. Los elementos más significativos del paisaje (modelo del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.) se conservarán en la medida de lo posible, procurando su integración en el sistema de espacios públicos.

7º. El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso de actividades al aire libre.

8º. No se computarán, a los efectos de las exigencias de este Plan General sobre reservas mínimas de espacios libres de nivel local, las que se dispongan por éste en terrenos de máxima pendiente superior al treinta y cinco por ciento (35%) para el caso que afecte a dicho desnivel a más del veinte por ciento (20%) del total de la zona de espacios libres. Tampoco se computarán las que se localicen en las zonas de protección de viales o líneas de comunicación, o en otros espacios residuales.

9º. Todas las reservas dotacionales tendrán destino de uso y dominio público.

10º. En los sectores de Suelo Urbanizable con usos globales mixtos o tengan delimitadas por este Plan dos zonas en su ámbito con usos globales diferenciados, los espacios dotacionales correspondientes a los sistemas locales se calcularán para la totalidad del sector conforme a aquel uso global asignado que de acuerdo con el artículo 17.1 de la LOUA mayores reservas genere.

11º. Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el Suelo Urbano y con el Suelo No Urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística de ellos. En especial se cuidará la transición de usos residenciales con otros usos que no lo son, como terciarios o industriales, que por sus características diferenciadoras necesitan de una convivencia pacífica con el residencial.

12º. Se cumplimentará en la distribución de usos entre las diversas manzanas y en la fijación de la línea de edificación los criterios establecidos sobre prevención del ruido a fin de garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica del Decreto 326/2003 (Estudio Acústico, Normas de prevención de Actividades Específicas, etc.) o norma que lo sustituya.

ART. 57. Condiciones de diseño y secciones mínimas del viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo

1. El planeamiento de desarrollo deberá ajustarse a las siguientes directrices para la definición de la red viaria:

A. Condiciones de diseño. El diseño de las vías de la red viaria principal integrante del Sistema General Viario (excluidas las redes viarias territoriales): representada en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido al trazado, y orientativo en lo referente a la distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas. No obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada en caso de alteración. La Red Viaria Secundaria, que tiene como función complementar el viario urbano principal ordenando la estructura interna de los sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos, se encuentre representada en la documentación gráfica de este Plan, por su carácter estructuradora, es vinculante en los que respecta su contenido básico (función, origen y destino), pudiendo alterarse puntualmente su trazado concreto

propuesto siempre que se justifique la mejora de la solución propuesta y el respeto a su contenido básico.

B. Secciones mínimas y distribución del viario:

En los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado sin ordenación pormenorizada completa, las secciones del viario a establecer por el Plan Parcial se ajustarán a los siguientes anchos, según la importancia del tránsito rodado y peatonal que haya de soportar, junto con la necesidad de aparcamientos laterales que será debidamente justificado en cada caso:

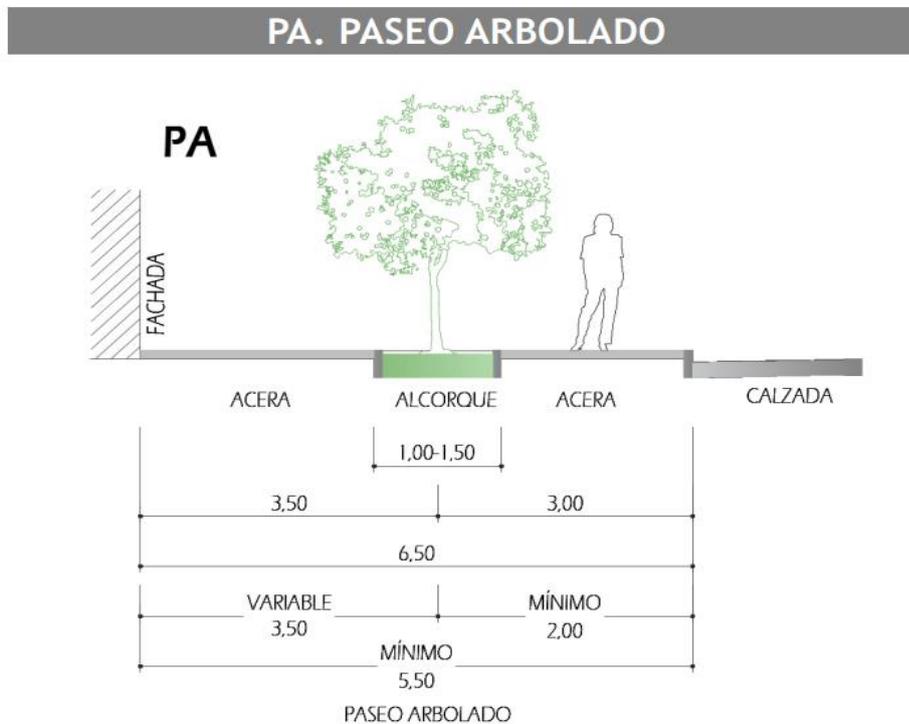
a. En lo que respecta a la Red Viaria de Sistema General y a la Red Viaria Local Estructurante que se encuentre definida en este Plan, el Plan Parcial deberá ajustarse a las secciones y distribución transversal establecidas por el Plan.

b. En lo que respecta al resto de la Red Viaria Local debe ser fijada por el Plan Parcial conforme a la siguiente jerarquía:

1º. Resto de Viales locales principales del sector, con distancia entre alineaciones opuestas entre quince (15) y veinticinco (25) metros, y además con los siguientes requerimientos:

- Aceras y áreas estanciales en viales, 3,5 m. de anchura mínima. En todos los casos será obligatorio disponer arbolado de sombra en acerados y medianas, según lo indicado en las secciones tipo de la Memoria.

Con el propósito de incorporar condiciones ambientalmente mejores al itinerario peatonal de la ciudad, hemos determinado una sección de paseo arbolado de 5,5 m a 6,5 m de anchura, que permite la incorporación de hileras de árboles en las plataformas de acerado amplias, que sin ser espacios verdes como jardines o parques, mejora la transitabilidad de estas zonas. De manera análoga a la disposición de árboles en los aparcamientos, regulado en su correspondiente Título VI.

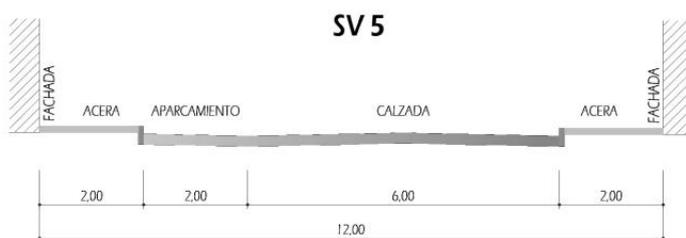
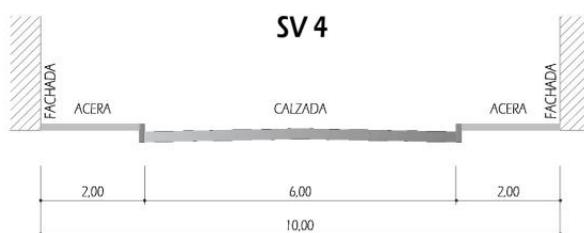
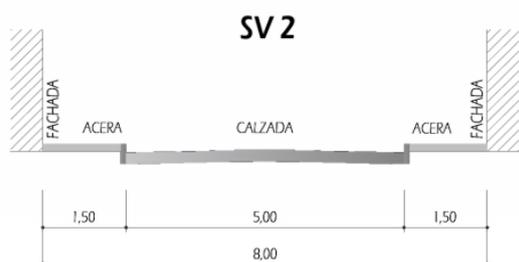
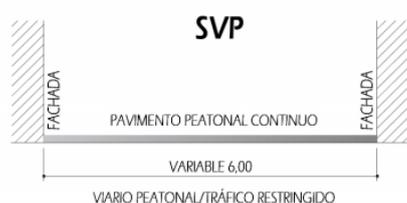


- Los estacionamientos a disponer en el viario serán preferentemente en línea, con 2,0 m. de anchura libre.

2º. Viales secundarios o distribuidores de acceso a las edificaciones, cumplimentarán los siguientes requerimientos:

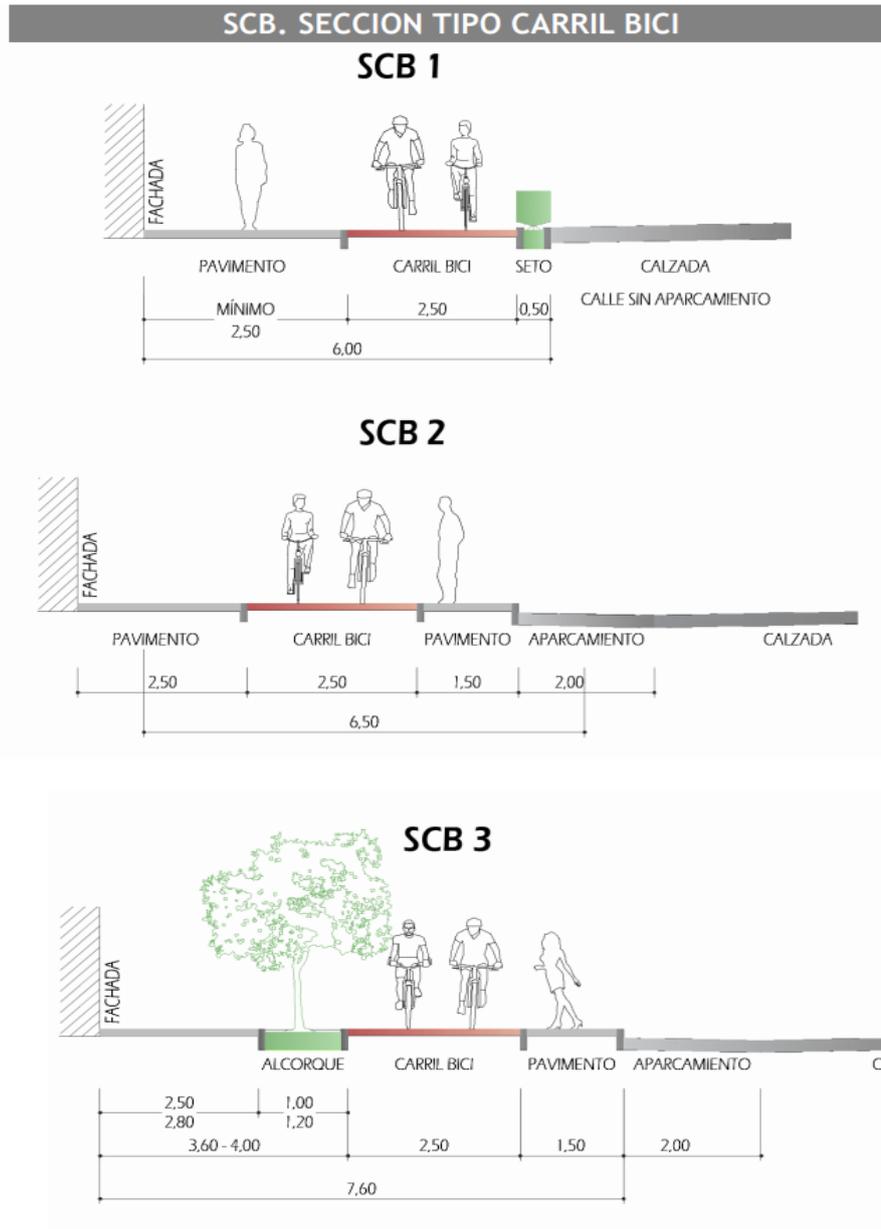
- Viales sin estacionamiento (por estar previstos en interior parcelas) y un solo sentido de circulación: diez (10) metros de anchura total mínimo.
- Viales con estacionamiento lateral en línea: A un solo lado y carril único de circulación: doce (12) metros de anchura total mínima. En ambos lados y un carril de circulación: catorce (14) metros. En ambos lados y dos carriles de circulación: diecisiete (17) metros de anchura total mínima.
- Las aceras y áreas estacionales en los distribuidores tendrán una anchura mínima de sección de tres (3) metros.
- Los estacionamientos, cuando procedan, tendrán la misma sección y características que las exigidas para los viales estructurantes locales.

SV. SECCION TIPO VIAL



- En todo caso, el diseño de la red viaria de acceso a las edificaciones se adecuará a las condiciones de aproximación y maniobra de los vehículos de extinción y rescate establecidos en la correspondiente normativa de protección contra incendios.

2. En los Planes Parciales para la ordenación de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado se dispondrán carriles-bicicleta con plataforma reservada en un porcentaje mínimo del veinticinco por ciento (20%) de la longitud total de los viales a implantar, debiendo garantizarse en todo caso la introducción de los carriles-bicis identificados en los planos sectoriales. Los carriles para bicicleta conformarán un recorrido coherente y efectivo, asegurando la accesibilidad a los equipamientos y demás centros de servicios, al tiempo que procurarán enlazar con la red general establecida.



3. Criterios de compatibilidad medioambiental:

a. Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente.

b. Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos y vaguadas naturales, elevaciones, y otros elementos geomorfológicos relevantes.

4. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el ámbito planificado, y hasta donde sea posible, con las áreas adyacentes.

5. En los sectores de uso global residencial el diseño del sistema viario a determinar por el Plan Parcial, restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida.

6. La dotación de aparcamientos públicos para vehículos privados se ajustará al mínimo legal dispuesto en el artículo 17 de la LOUA en función del uso característico.

SECCIÓN 3. SOBRE EL PLAN PARCIAL.

ART. 58. El Plan Parcial de Ordenación. Objeto

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del Suelo Urbanizable Sectorizado sin ordenación pormenorizada del presente Plan General así, como en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.

2. En los sectores en los que el presente Plan General pudiera contener, la ordenación pormenorizada de forma completa y detallada del mismo de modo que legitime directamente la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación del Plan Parcial, cuestión ésta recogida en las fichas correspondientes. No obstante lo anterior, cuando se pretenda, para su mejora, alterar la ordenación detallada establecida de forma potestativa por el Plan General, podrá redactarse un Plan Parcial para sectores enteros, debiendo respetar las determinaciones de la ordenación estructural y realizarse de conformidad con los criterios y directrices establecidos, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o la ordenación de su entorno.

3. Los Planes Parciales establecerán una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, y asumirán para su definición, preferentemente, la caracterización morfológica y tipológica establecida. No obstante, los Planes Parciales están legitimados para introducir aquellas particularizaciones en materia de parcelas mínimas, alturas, ocupación o retranqueos que sean precisas de cara a adecuar los índices de edificabilidad neta del suelo lucrativo resultante al índice de edificabilidad bruta establecido para el sector. De igual forma, establecerán, conforme a los criterios de estas Normas, las disposiciones particulares de compatibilidad de usos que mejor se acomoden a la singularidad del ámbito y los objetivos de ordenación establecidos por este Plan. En las fichas respectivas o normas particulares de los sectores se establecen por este Plan las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar los Planes Parciales.

4. Los Planes Parciales podrán distribuir la máxima edificabilidad asignada a cada sector, entre las distintas manzanas.

5. El carácter de las determinaciones del Plan General de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, puede ser:

5.1. Obligatoria y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y en estas Normas. Todas las determinaciones serán vinculantes, salvo especificación en contrario. Las normas obligatorias y vinculantes pueden estar definidas con carácter delimitador, no pudiendo excederse los Planes Parciales si son máximas, ni ser objeto de disminución si son mínimas, salvo que se trate de determinaciones potestativas.

5.2. Recomendación de carácter indicativo o sugerido en las fichas de cada ámbito, que señala expresamente con tal sentido y que se considera conveniente mantener o reproducir.

5.3. Directriz que expresa la finalidad, objetivo o resultado vinculante perseguido pudiendo el Plan Parcial establecer las soluciones concretas para alcanzarlo.

ART. 59. El Plan Parcial de Ordenación. Determinaciones.

1. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, el nivel de densidad básica (dentro de los parámetros mínimos y máximos del art.10.1.A.d de la LOUA), los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos y/o adscritos en el Sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. De igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, red viaria local estructurante, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación, atendiendo a su naturaleza y finalidad. En el caso de que este Plan General en la ficha del sector especifique la concreta densidad recomendada como máxima para la ordenación pormenorizada potestativa, dentro del nivel de densidad básica establecida con el carácter de estructural (conforme al artículo 10.1.A.d) de la LOUA, dicho parámetro concreto de densidad recomendada podrá ser ajustada a menos y no a más por el Plan Parcial, dado su carácter de máximo.

2. El Plan Parcial, deberá proceder a distribuir la completa edificabilidad asignada en la ficha del ámbito entre los diversos usos pormenorizados y tipologías admitidos conforme al uso global establecido y compatibilidades admitidas por estas Normas y fichas. La distribución de edificabilidad entre los usos y tipologías pormenorizados aun cuando se puede decidir por el PPO, dentro de los especificados en las determinaciones de ordenación estructural de las fichas, dentro del coeficiente de uso y tipología, se debe a las siguientes obligaciones:

1º. En ningún caso el ejercicio de la facultad de ajuste por el Plan Parcial de la proporción de usos y tipologías admitidos, podrá suponer aumento de la edificabilidad total asignada al ámbito.

2º. No podrá reducirse en ningún caso la edificabilidad asignada en la ficha al uso de vivienda protegida, que se entiende en todo caso como mínimo.

3º. El Plan Parcial, podrá elegir la distribución de tipologías en el sector, según lo dispuesto en las fichas en función de los coeficientes de uso y tipología determinados para cada uno de ellos.

En los coeficientes de uso característicos se ha realizado una distribución según:

- 3 6 tipos de usos residenciales donde se proporciona la participación de vivienda libre, VP, uso terciario y uso turístico
- 4 2 tipos de usos terciarios con proporción o no de usos turísticos.
- 5 1 tipo de uso terciario
- 6 1 tipo de uso industrial

En los coeficientes de tipología se opta por una distribución versátil según formas de implantación:

- 7 Residencial manzana cerrada (MC,MC-OA)
- 8 Residencial edificación abierta (OA,CJ,PM)

- 9 Residencial tradicional (CTP, PEPRI)
- 10 Residencial exenta (UAS)
- 11 Residencial adosada (UAD)
- 12 Edificaciones adosadas otros usos (IND)
- 13 Edificaciones exentas otros usos (TER,LOG,TUR,IND)

4º. Con carácter ordinario, respecto al destino de la máxima edificabilidad establecida por el Plan General entre los diversos usos admitidos se realizará de modo que quede asegurada la dominancia del uso designado como característico o principal en la ficha.

5º. En los ámbitos con uso global residencial en los que en la ficha del ámbito se establezca una edificabilidad determinada con destino a otros usos (Terciarios, Turísticos etc..) se deberá prever por el Plan Parcial la calificación expresa de parcela o parcelas con el citado uso pormenorizado capaz de materializar la edificabilidad reservada en su ficha correspondiente para este uso.

6º. El uso de equipamiento privado se entenderá como un uso admisible en cualquier ámbito remitido a planeamiento de desarrollo. A tal fin éste podrá incorporar el uso de equipamiento privado con la calificación expresa disponiendo de hasta un máximo del quince por ciento (15%) de la edificabilidad. En ningún caso la incorporación del uso de equipamiento privado se hará en perjuicio de la edificabilidad reservada para vivienda protegida.

3. El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen naturaleza de recomendaciones, y por tanto, determinaciones de carácter indicativo, y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación, así como el número máximo de viviendas asignado.

4. Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el planeamiento general, pudiendo admitirse la incorporación de pequeñas superficies colindantes, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él y resulte conveniente para su mejor ordenación. En todo caso deberá justificarse este ajuste en la adaptación a la realidad física (líneas de edificación ya consolidadas u otros condicionantes físicos, de carácter topográfico, geográfico o deslindes de la propiedad, así como la existencia de elementos naturales, vegetales o artificiales de interés, instalaciones y obras de utilidad pública) y que al tiempo su incorporación o exclusión del ámbito posibilita un mejor cumplimiento de las previsiones del Plan. En ningún caso como consecuencia del reajuste se producirá una disminución de los niveles de servicio de las vías de circulación, ni se disminuirán la superficie destinada a elementos de la red estructural de dotaciones y equipamientos. De igual modo, no podrá derivarse una alteración sustancial de la ordenación morfológica. En aquellos casos en que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por este Plan y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.

5. Los sectores con uso global distinto al residencial, a los efectos de la aplicación de estándares mínimos de reservas dotacionales se regirán por lo dispuesto en el artículo 17.1. 2ª de la LOUA para sectores con usos terciarios, industriales y turísticos, salvo que en las fichas o normas particulares de este Plan se exijan unas reservas dotacionales superiores.

SECCIÓN 4. SOBRE LOS PLANES ESPECIALES.

ART. 60. Los Planes Especiales. Objeto

1. Los Planes Especiales tienen por objeto en toda clase de suelos, determinar la ordenación o ejecución, directa o derivada, de aspectos sectoriales del territorio, tanto por su especificidad espacial o ámbito restringido, como por su especificidad temática o sector problema que deba ser regulado.

2. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrán ser:

2.1. Derivados, en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas. Son los Planes Especiales que necesariamente complementan al presente Plan General, con la finalidad de:

a. Establecer la ordenación detallada de los ámbitos de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior con planeamiento diferido.

b. Establecer medidas de protección en ámbitos del Suelo Urbano o Suelo No Urbanizable en cualquiera de sus categorías.

c. Establecer la ordenación detallada de Sistemas Generales que lo precisen para su correcta ejecución.

d. Vincular el destino de los terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

e. Establecer reservas de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

f. Cualesquiera otras finalidades análogas.

2.2. Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 7/2.002.

2.3. Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en Suelo No Urbanizable.

2.4. Planes Especiales para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas del Suelo Urbano No Consolidado.

2.5. Las AMU en SUC estarán sujetas a la elaboración de un Plan Especial de Mejora Urbana que tiene como finalidad principal la mejora de la urbanización existente y fijar las condiciones a tener en consideración en la redacción de los proyectos ordinarios de obras de urbanización, dada su trama heredada sin orden ni organización de los espacios de ciudad ni de los propios.

ART. 61. Los Planes Especiales. Determinaciones.

1. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Cuando viniesen expresamente delimitados en el presente Plan se atenderán a las determinaciones estructurales y preceptivas que éste señale, sin perjuicio de las demás que les correspondan por su naturaleza, según la Ley y Reglamentos.

2. Los Planes Especiales en Suelo Urbano Consolidado que tengan como única finalidad la protección singular de algún edificio o conjunto de ellos (diferentes al Plan Especial del Conjunto Histórico y de su entorno), así como los planes ejecutivos para el desarrollo e implantación de los Sistemas Generales, no podrán calificar suelo ni alterar el aprovechamiento urbanístico que a este suelo le asignase el Plan previo a la clase genérica de suelo en que actuase.

3. Por el contrario, es función propia de los Planes Especiales de las áreas de reforma interior previstos por este Plan General, la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito, y con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les asigna el presente Plan.

5. Podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior con el objeto de modificar, para mejorar, las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporada por este Plan General en áreas del Suelo Urbano No Consolidado, en cuyo caso deberá respetar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva señalada por el planeamiento general.

6. En ningún caso los Planes Especiales, de cualquier tipo, podrán clasificar suelo ni suplir la ordenación integral del territorio que complete al Plan General, sin perjuicio de las limitaciones de uso que pueden establecer.

7. Los Planes Especiales que se formulen para habilitar una Actuación de Interés Público deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en el artículo 454.3 de las presentes Normas.

SECCIÓN 5. SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE.

ART. 62. El Estudio de Detalle. Objeto.

1. La aprobación de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos expresamente previstos en el presente Plan, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que este determina. Con independencia de ello, podrán redactarse aquéllos cuando la Administración Urbanística así lo acuerde de oficio o a instancia de los particulares para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.

3. En el caso en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle en las áreas de reforma interior (ARI) de este Plan cuando la Administración Urbanística así lo solicite a través de los servicios técnicos municipales, podrá requerirse por ésta la redacción de un PERI en lugar de un Estudio de Detalle.

4. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas del Suelo Urbano de ámbitos reducidos:

4.1. Fijar, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan, alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano.

4.2. Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

4.3. Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos y el trazado del viario local de segundo orden de acceso a las edificaciones dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.

4.4. Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el planeamiento lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.

5. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas

verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

6. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.

ART. 63. El Estudio de Detalle. Condiciones y plazos.

En la formulación de los Estudios de Detalle deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan, así como respetarse las siguientes condiciones:

1. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

2. No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso.

3. No modificará la tipología de la edificación exigida, salvo casos en los que demuestre que dicho cambio de tipología no incide negativamente en el ámbito ni en su entorno.

4. En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

4. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.

5. Respetar los árboles de interés y las masas arbóreas existentes incorporándolos al espacio público a liberar.

6. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes. Los Estudios de Detalle de formulación necesaria se tramitarán dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos. En caso de que no se establezca plazo alguno de forma expresa, se prevé supletoriamente que deberán presentarse para su tramitación antes de finalizar el cuatrienio al que se adscriban.

TÍTULO IV. NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN.

ART. 64. Carácter de las disposiciones generales de la actividad de ejecución.

Las disposiciones contenidas en el presente Título de estas Normas son de contenido potestativo excepto:

a. Las que establecen los plazos de edificación y ejecución de los ámbitos de áreas de reforma interior para las que este Plan establece su ordenación pormenorizada.

b. Las disposiciones sobre actuaciones asistemáticas, que tiene el carácter de ordenación pormenorizada preceptiva.

ART. 65. La dirección de la actividad de ejecución del planeamiento

1. La dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

2. Las facultades del Ayuntamiento para la dirección y control de la actividad de ejecución del presente Plan General así como los que se aprueben en desarrollo del mismo, comprende las señaladas en la legislación urbanística y de régimen local.

3. Las facultades de la Administración para la dirección y control de la actividad de ejecución del presente Plan General así como los que se aprueben en desarrollo del mismo, comprende:

3.1. La determinación del carácter público o privado y de la forma de la gestión de la actividad de ejecución.

3.2. La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones.

3.3. La delimitación de las unidades de ejecución y la elección del sistema de actuación. Las dotaciones que no se incluyan en Unidades de Ejecución podrán adscribirse a ellas a efectos de gestión, pudiéndose fijar las fases y el procedimiento de realización de las obras.

3.4. La determinación de las obras de urbanización en las actuaciones previstas y, en su caso, las de edificación en el sistema de expropiación o de cooperación.

3.5. La exigencia, autorización, inspección y control de la realización de obras de urbanización en los sistemas de gestión que se confía a la iniciativa privada.

3.6. La determinación del agente responsable de la conservación de las obras de urbanización y de edificación.

3.7. La aplicación de la reparcelación o expropiación forzosa.

ART. 66. Los sujetos legitimados para la actividad de ejecución urbanística.

1. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento urbanístico en unidades de ejecución sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme al sistema de actuación establecido.

2. En la actividad de ejecución participarán los particulares en los términos establecidos por la legislación urbanística. A tal fin:

a. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento asegurará la participación de los interesados y, en particular, el derecho de información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

b. Los particulares tienen el derecho a competir en la forma determinada por la legislación

urbanística por la adjudicación de la actividad urbanizadora cuando la Administración opte por la forma de gestión indirecta del sistema de expropiación o bien en los sistemas de gestión privada cuando la iniciativa de los propietarios no sea suficiente.

3. El propietario de los terrenos incluidos en un ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado o Suelo Urbano No Consolidado tiene en todo caso la facultad de participar en la ejecución de la actuación urbanizadora, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal sobre el suelo y la legislación urbanística autonómica, debiendo contar en el sistema de compensación y en el de cooperación con un plazo mínimo de un mes para decidir sobre su ejercicio a contar desde que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados. La imposibilidad de su ejercicio por establecimiento del sistema de expropiación será objeto de indemnización conforme a lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo.

ART. 67. Facultad y deber de incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

En el Suelo Urbano y Urbanizable, la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado exigible en cada categoría de suelo de que se trate, obliga a los propietarios de terrenos incluidos en los ámbitos de ejecución, bien a incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento, o bien a someterse a los regímenes de expropiación o parcelación forzosa previstos por la legislación urbanística.

ART. 68. Prioridades y norma general de la ejecución.

1. La ejecución del presente Plan y de las actuaciones de planeamiento que lo desarrollen, se llevará a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicados en las determinaciones de programación y gestión establecidos en el presente Plan así como en los acuerdos complementarios adoptados conforme a la previsión del art. 88 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate, sin perjuicio de poder efectuarse los actos jurídicos necesarios para el establecimiento del sistema de conformidad con lo previsto en el artículo 96.2 de la LOUA.

3. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará preferentemente mediante las unidades de ejecución que se delimiten.

ART. 69. Actuaciones sistemáticas y asistemáticas.

1. Son actuaciones sistemáticas aquellas que se desarrollan en el seno de unidades de ejecución conforme a las reglas de alguno de los sistemas de actuación previstos por la normativa urbanística. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para justa distribución de beneficios y cargas.

2. Son actuaciones asistemáticas aquellas que se ejecutan al margen de los sistemas de actuación, ya sea mediante Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, reservas de aprovechamiento, compensaciones económicas sustitutivas o/y expropiación forzosa.

3. Serán gestionados como ámbitos de actuaciones asistemáticas las parcelas edificables del Suelo Urbano Consolidado pertenecientes a las AMU.

ART. 70. La ejecución de la obra urbanizadora.

Para la redacción, ejecución y control se estará a lo dispuesto en las presentes Normas, así como en las Ordenanzas Municipales que se aprueben en su desarrollo.

ART. 71. Conservación de la urbanización.

1. La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados a tal efecto legalmente en entidad urbanística de conservación, contemplando lo señalado en el artículo 153.1 y 153.3 de la vigente LOUA.

Se entienden por entidades urbanísticas de conservación, conforme lo dispuesto en el artículo 153.4 de la vigente LOUA, las entidades de derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Están sujetas a la tutela del municipio y pueden solicitar y obtener de éste la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios.

2. Continúan con la obligación de constituirse o continuar constituidas en entidades urbanísticas de conservación las señaladas como obligatorias en el documento aprobado definitivamente del PGOU/96 de Vélez-Málaga y sus figuras de desarrollo, así como el resto de urbanizaciones en las que sus viales y/o infraestructuras urbanas no hayan sido recepcionadas con carácter definitivo por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga a la aprobación del presente documento.

3. Además todos los sectores urbanizables determinados por este PGOU/19, tanto si proceden del desarrollo de SUS o SUNS, en su caso, tienen por obligación la constitución de las entidades urbanísticas de conservación correspondientes. Previa a la recepción de las obras por parte municipal deben haberse constituido previamente dichas entidades, cuya entrada en vigor y funcionamiento se producirá con la recepción efectiva de la urbanización.

Quedan eximidos de la obligación de constituir entidad urbanística de conservación, los ámbitos y sectores ubicados en la ciudad compacta (Vélez-Málaga-Torre del Mar y Caleta de Vélez) por considerar que los servicios urbanos en dicha entidad territorial se encuentran concentrados. Se ha añadido Caleta de Vélez, respecto de la anterior situación del PGOU/96, donde sólo quedaron eximidos los sectores de Vélez-Málaga y Torre del Mar, por pertenencia a la entidad territorial de la ciudad compacta.

4. Una vez constituidas las entidades urbanísticas de conservación, éstas tendrán carácter temporal de duración mínima de 10 años, a contar desde la aprobación de las mismas. En las Entidades constituidas con anterioridad a este PGOU, los diez años citados comenzarán a contar desde la aprobación definitiva del PGOU/2019. Para la disolución de las entidades de conservación urbanísticas será necesaria la recepción definitiva de los viales e infraestructuras urbanas que estuviere a su cargo por parte de la administración municipal, conforme a lo señalado en el artículo 154 de la vigente LOUA.

5. Tras la aprobación del presente documento de PGOU, se entienden continúan constituidas las entidades de conservación urbanística que lo estuviesen previamente. Las no constituidas y con obligación de ello conforme a lo señalado en el punto 2 de esta norma tendrán el plazo improrrogable de constituirse en los cuatro primeros años de vigencia de este documento de Revisión.

CAPÍTULO 2. LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS**ART. 72. Delimitación de unidades de ejecución.**

1. El Plan General delimita directamente unidades de ejecución en todos los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada y en los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra en las fichas de este Plan, que la delimitación de áreas de reforma interior en el Suelo Urbano No Consolidado Ordenado constituye cada uno de ellos el ámbito de delimitación de la unidad de ejecución.

2. En el Suelo Urbanizable Sectorizado del presente Plan, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada y con garantías de equilibrio, más de una unidad de ejecución en su seno.

3. El presente Plan identifica las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno de la unidad de ejecución se encuentran adscritas a ella a efectos de gestión por encontrarse incorporadas en la misma Área de Reparto. De igual forma, el Plan señala en las fichas de los sectores y áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que, pese a no estar incluidos en la unidad de ejecución, son de necesaria reurbanización para asegurar la correcta funcionalidad de la actuación urbanística.

4. En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el artículo 106 de la Ley 7/2007 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

ART. 73. Requisitos de la delimitación de unidades de ejecución.

Las unidades de ejecución que se delimiten, así como en su caso las modificaciones de las ya delimitadas de modo que resulte más de una de estas, habrán de cumplir las siguientes exigencias:

1. Habrán de ser viables económica y técnicamente, permitiendo, en todo caso, la equidistribución de beneficios y cargas.

2. A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite más de una unidad de ejecución o cuando se proceda a modificar las ya delimitadas, el Proyecto habrá de incorporar un estudio económico que garantice el equilibrio económico de todas ellas, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones y otros gastos análogos, así como establecer un programa de desarrollo temporal de las mismas.

3. Los aprovechamientos y costes de urbanización de las distintas unidades de ejecución en el seno de cada sector o área de reforma interior habrán de ser análogos, sin admitir diferencias superiores a un quince por ciento (15%) las cuales deberán en todo caso ser objeto de compensación económica.

4. La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando conforme a la programación de actuaciones dé lugar a desarrollos no simultáneos exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades, que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para que pueda desarrollar cada una de aquellas una función urbana autónoma, a tales fines las actuaciones que se lleven a efecto primeramente habrán de quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

ART. 74. Los terrenos integrantes de la unidad de ejecución y la clasificación urbanística.

1. Únicamente se delimitarán unidades de ejecución en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos con Área de Reparto.

2. Los terrenos integrantes de un ámbito de unidad de ejecución pertenecerán a la misma clase, categoría y área de reparto, sin perjuicio de su carácter continuo o discontinuo así como la adscripción del suelo dotacional excluido de la unidad pero adscrito a ella a efectos de gestión para su adquisición gratuita.

ART. 75. Las unidades de ejecución con cargas urbanísticas excesivas.

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del

aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el Municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios o los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

ART. 76. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo.

Cuando en una unidad de ejecución los aprovechamientos objetivos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los subjetivos pertenecientes al conjunto de propietarios, podrán adaptarse como medidas compensatorias las siguientes:

a. Compensar íntegramente el valor de los aprovechamientos subjetivos no materializable en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

ART. 77. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo excedentario respecto al subjetivo.

1. Corresponderán al Municipio los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan del aprovechamiento subjetivo del conjunto de propietarios incluidos en la misma. Al efecto se materializar dichos derechos se deberá efectuar cesión obligatoria y gratuita de los siguientes conceptos:

1.1. La superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.

1.2. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento, pudiéndose destinar, cuando así lo acuerde la Administración actuante, a compensar a propietarios afectados por Sistemas Generales y restantes dotaciones, así como a transferir aprovechamiento entre sectores cuando dicha transferencia facilite la ejecución del planeamiento.

ART. 78. Bienes de dominio público en las unidades de ejecución.

1. Cuando en la Unidad de Ejecución existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración titular de los mismos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de su destino. El Ayuntamiento instará ante la Administración titular, si fuera distinta, el procedimiento que legalmente proceda a dicho efecto.

2. Las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de ejecución se entenderán, salvo prueba en contrario, que son de propiedad municipal.

3. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público que no hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita derivada de procesos urbanísticos anteriores, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllas. En el supuesto de que los bienes de dominio público existentes en el ámbito de la unidad hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita, se entenderán que los mismos quedan sustituidos por las superficies de las parcelas destinadas por la nueva ordenación de usos públicos, si éstas resultan iguales o superiores a las anteriores. Por el contrario, si las superficies de los bienes públicos existentes resultasen inferiores a las propuestas por la nueva ordenación, la Administración titular tendrá derecho al aprovechamiento subjetivo en proporción a la diferencia de superficies.

ART. 79. Determinación del sistema de actuación.

1. Para cada unidad de ejecución de los terrenos incluidos en los sectores de Suelo Urbanizable así como en las áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado (ARI) se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución urbanística.

2. El sistema de ejecución se fijará en el presente Plan o en su caso en los planes de desarrollo, o en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución. No obstante lo anterior, los sistemas de actuación, incluso los determinados en los instrumentos de planeamiento, serán susceptibles de modificarse conforme al procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

3. Para la determinación del sistema la Administración Actuante valorará las siguientes circunstancias:

3.1 Las prioridades y necesidades del proceso urbanizador.

3.2 La incidencia que en la satisfacción de intereses públicos conlleve la actuación urbanizadora en la unidad de ejecución.

3.3 Los sistemas generales y demás dotaciones incluidas o adscritas a la Unidad de Ejecución y la urgencia de su ejecución.

3.4 La complejidad de la estructura de la propiedad del suelo.

3.5 El coste económico de su ejecución.

3.6 El grado de consolidación de la edificación.

3.7 La superficie de terrenos con la calificación de viviendas protegidas y otros usos de interés público.

3.8 Los medios económicos-financieros y la capacidad de gestión de los titulares de suelo.

3.9 El interés de la iniciativa privada por asumir la actividad de ejecución.

3.10 La capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que efectivamente cuenta la Administración.

3.11 Los compromisos y convenios urbanísticos a que se pueda llegar con los titulares de suelo a los efectos de determinar con alto grado de aceptación por los mismos el sistema.

4. En el Suelo Urbano No Consolidado, en los casos en que el presente Plan no determine el sistema de actuación, podrán los propietarios que cuenten con más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la unidad de ejecución solicitar en el plazo de dos (2) años desde el inicio del cuatrienio al que se adscriba su programación que se determine el sistema de compensación.

ART. 80. Inicio de la actividad de ejecución, programación y declaración de incumplimiento.

1. La aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución y la determinación del sistema de actuación supone la legitimación para iniciar la actividad de ejecución en su seno.

2. Cuando se hubiese fijado el sistema de compensación y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento o por el procedimiento a que hace referencia el artículo 88.1 de la LOUA para el cumplimiento de los deberes urbanísticos sin producirse los mismos, se procederá, previa declaración de incumplimiento a sustituir el sistema por otro de gestión pública.

3. Los plazos que, en su caso, se establezcan para la aprobación del proyecto redistributivo de la unidad de ejecución, se entenderán como plazo final, por lo que llegado el último día de la anualidad prevista para la aprobación del mismo, sin acontecer ésta, se producirá el incumplimiento a los efectos del apartado anterior.

4. Los plazos de la programación relativos a la iniciación y finalización de las obras de urbanización que, en su caso, se establezcan para los ámbitos de sectores o áreas en los que se delimiten Unidades de Ejecución, se entenderán que son plazos máximos para el cumplimiento del

deber de urbanizar, por lo que finalizada la anualidad prevista para el inicio o culminación de la urbanización, sin producirse el respectivo cumplimiento, producirán los efectos previstos en la legislación vigente.

5. No obstante, el planeamiento de desarrollo o en su caso, el Proyecto de Urbanización o de forma justificada siguiendo el procedimiento previsto para la delimitación de unidades de ejecución, se podrán ampliar los anteriores plazos relativos al deber de urbanización.

6. De forma bianual, se podrá determinar por el Ayuntamiento las unidades de ejecución que de forma necesaria deban de desarrollarse en el plazo de los dos años siguientes, estableciendo por el procedimiento adecuado las decisiones que correspondan de determinación del sistema de actuación para aquellas que no lo tengan establecido o los cambios de sistema que deban operarse para asegurar la actividad de ejecución.

ART. 81. Determinación del sistema que sustituya al de compensación en los supuestos de declaración de incumplimiento.

1. Se podrá proceder a la sustitución del sistema de actuación por compensación conforme a las previsiones del artículo 109 de la LOUA.

2. Sólo se aplicará como sistema sustitutivo el de cooperación cuando iniciado de oficio el procedimiento de incumplimiento, y no existiendo necesidades públicas que exijan la imposición del sistema de expropiación, se produzca un convenio con los propietarios de los terrenos que representen más del 50% de la superficie en el que quede garantizado la viabilidad de la ejecución.

ART. 82. Los Proyectos de Reparcelación.

1. Podrán incluir como fincas pertenecientes a la unidad reparcelable, además de las parcelas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, las fincas que se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones que se adscriban a la misma.

2. La aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación en todo caso habrá de ser previa al inicio de la ejecución material del mismo.

3. Su aprobación podrá ser rechazada de forma justificada en aquellos supuestos en los que la localización o parcelación de los aprovechamientos urbanísticos pertenecientes a la Administración Urbanística Municipal no responda a los principios de justa distribución de cargas y beneficios o cuando se materialice en parcelas con usos y tipologías edificatorias no adecuados para la mejor satisfacción de los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo.

4. Cuando proceda conforme al presente Plan, y salvo previsión contraria de los Convenios Urbanísticos suscritos o de la figura de planeamiento de desarrollo preciso, el Proyecto de Reparcelación deberá contemplar el abono de los gastos necesarios para financiar las infraestructuras exteriores a la Unidad de Ejecución, y otras cargas que hayan podido ser asumidas en virtud de convenio urbanístico.

ART. 83. Gastos de la urbanización en actuaciones sistemáticas.

1. Los gastos a financiar por aquellos que hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en Unidades de Ejecución comprenden, en general, todo lo necesario para proceder al desarrollo urbanístico integral de la actuación de modo que esta quede plenamente integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación, y particularmente, los siguientes conceptos:

1.1 El coste de las obras de viabilidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás servicios públicos que, estando previstos en los planes y proyectos, sean del interés para la unidad de ejecución.

1.2 Los costes necesarios para que la actuación urbanística quede plenamente conectada a las redes generales viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación a través de las conexiones previstas en el plan y en el proyecto de urbanización.

1.3 Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.

1.4 El coste que genere la redacción del planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización así como todos aquellos que exija el desarrollo de las operaciones equidistributivas tales como el desarrollo de levantamientos topográficos, análisis de la estructura de la propiedad, gastos registrales, etc...

1.5 Los gastos administrativos y de gestión del sistema.

2. Los anteriormente referidos gastos, cuando beneficien de modo directo a más de una unidad de ejecución, habrán de ser soportados por el promotor del expediente sin perjuicio de su posterior distribución y repercusión de modo proporcional y equilibrado entre ellos, con carácter de gasto suplido.

3. En suelo urbanizable, los gastos incorporarán, además, la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras y obtención de los terrenos de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo; todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan.

4. Se considerarán como gastos de urbanización incluidos dentro de la unidad de ejecución los correspondientes a las obras necesarias de adaptación de todos los viarios físicamente limítrofes a dichas unidades, aunque no se encuentren grafiados dentro de los límites del área.

5. Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan, serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe por el titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado.

CAPÍTULO 3. LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.

ART. 84. Excepciones a la ejecución sistemática.

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

1. La ejecución de los Sistemas Generales no incluidos en la delimitación de una unidad de ejecución. De igual forma, podrá anticiparse la ejecución de infraestructuras calificadas de sistemas generales o locales incluidas en el ámbito de una unidad de ejecución del Suelo Urbano No Consolidado o sector o ámbito de Suelo Urbanizable en todas sus categorías sin que se hayan aprobado los correspondientes instrumentos de desarrollo si resulta urgente su materialización.

2. La edificación de los solares del Suelo Urbano Consolidado.

3. La edificación de parcelas del suelo urbano no consolidado no incluidas en Unidad de Ejecución.

ART. 85. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

1. Tienen la consideración de actuaciones urbanizadoras no integradas los sistemas locales calificados con uso y destino públicos sobre terrenos de suelo urbano consolidado que el Plan prevé para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos no incluidos en unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, salvo la edificación, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante, en los términos recogidos en el Artículo 414 de la presente normativa.

2. De igual forma tendrán la consideración de actuaciones urbanizadoras no integradas, las actuaciones de mejora urbana que tengan como finalidad principal la reurbanización de los espacios públicos y su nivel infraestructural en áreas de la ciudad que presentan síntomas de deterioro y/o deficiencias puntuales, sin perjuicio de que en su interior puedan desarrollarse actuaciones urbanizadoras sobre suelos identificados como "sistemas locales" con destino a la mejora dotacional o de la red de espacios y viarios públicos, cuando así lo previera un Plan Especial de Mejora Urbana formulado por la Administración Urbanística Municipal a tal efecto de conformidad con lo establecido en el art. 54 de la presente normativa.

A estas Actuaciones podrán, conforme a las previsiones del artículo 75.2.d de la LOUA, destinarse parte de los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo siempre que se destinen a la mejora, conservación y rehabilitación de las zonas degradadas en la ciudad consolidada.

ART. 86. Contribuciones especiales.

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarios para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos cuando no estén incorporados a una unidad de ejecución así como el de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su costeamiento mediante los instrumentos de repartos de cargas y beneficios derivados del planeamiento, podrá ser repercutido sobre los que resultaren especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales.

2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

ART. 87. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.

1. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se aplicarán en suelo urbano consolidado con delimitación de Área de Reparto, no integrado en los ámbitos en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución, con la finalidad de asegurar la distribución de los aprovechamientos atribuidos por el Plan entre los propietarios y obtener, por parte de la Administración, la cesión gratuita de los suelos destinados a usos públicos incluidos en el Área de Reparto.

2. Las Transferencias se realizarán entre una parcela con atribución de un aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse y una parcela con aprovechamiento objetivo superior al resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del área de reparto.

3. Es objeto de la transferencia el aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse en una parcela con la finalidad de que la parcela receptora del mismo quede legitimada para patrimonializar mayores aprovechamientos subjetivos que los que le corresponde. La eficacia de toda transferencia requiere de la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre el aprovechamiento subjetivo objeto de la misma y el objetivo cuya materialización pretenda legitimarse con ella.

4. El propietario de una parcela con aprovechamiento objetivo nulo, por estar destinada por el

Plan a un uso público, puede transferir los aprovechamientos subjetivos que le corresponde a una parcela con aprovechamientos objetivos superiores al aprovechamiento medio mediante acuerdo con el propietario de ésta de cesión o distribución. La eficacia de esta Transferencia requiere la cesión gratuita a favor de la Administración Urbanística Municipal de la parcela de la que trae en su causa el aprovechamiento subjetivo objeto de transferencia a fin de que destine la misma al uso público previsto en el Plan.

5. El propietario de una parcela edificable con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo, podrá igualmente transferir la parte del aprovechamiento subjetivo no materializable a una parcela con aprovechamientos objetivos superiores al aprovechamiento medio mediante acuerdo con el propietario de ésta cesión o distribución.

6. El acuerdo de Transferencias consistente en la cesión del aprovechamiento subjetivo implica la transmisión del dominio de éste a favor de propietario de la parcela receptora.

7. El acuerdo de Transferencia consistente en la distribución del aprovechamiento subjetivo implica la adjudicación a cada uno de los propietarios de las parcelas a que se refiere la transferencia de una parte del aprovechamiento objetivo que puede materializarse en la parcela receptora en proporción a su derecho al aprovechamiento.

8. La Transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por la Administración Urbanística Municipal, según propuesta suscrita por los interesados y formalizado en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas implicadas. Las transferencias se inscribirán en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos en la forma prevista en el artículo 65 de la LOUA.

9. El planeamiento general mediante la instrucción del correspondiente expediente de innovación, o el planeamiento de desarrollo en él previsto, podrá delimitar ámbitos para la aplicación de esta forma de ejecución urbanística, identificándose tales ámbitos como "Ámbitos de Transferencias de Aprovechamientos (ATA)"

CAPÍTULO 4. LA EXPROPIACIÓN.

ART. 88. Expropiación forzosa por razón del urbanismo.

1. La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

1.1 Cuando se haya establecido como sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de una unidad de ejecución por el planeamiento.

1.2 Adquisición de terrenos con destino a Sistemas Generales localizados en cualquier clase de suelo, así como para la obtención de dotaciones públicas locales no incluidas en la delimitación de una unidad de ejecución y no se obtengan mediante transferencias de aprovechamiento, ocupación directa o convenio urbanístico.

1.3 Adquisición anticipada de terrenos con destino a cualquier clase de dotación pública incluidos en unidades de ejecución en los casos de necesidad urgente.

1.4 Adquisición de bienes para su incorporación o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

1.5 Obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de vivienda protegida así como a otros usos declarados de interés social.

1.6 Realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.

1.7 En los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad motivada por:

- a) La inobservancia de los plazos para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento.
- b) La inobservancia de los plazos para la ejecución total del planeamiento o de algunas de sus fases.
- c) El transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la terminación de las viviendas protegidas que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector.
- d) La inobservancia del deber legalmente exigible de conservación.
- e) La inobservancia del deber de rehabilitación de los inmuebles, cuando éste sea legalmente exigible.

1.8. Edificios en situación de fuera de ordenación y estar expresamente previsto en el instrumento de planeamiento su adaptación obligatoria a la ordenación urbanística al resultar manifiestamente incompatible e inadecuados.

1.9. Bienes inmuebles en situación de ejecución por sustitución por haber incumplido el deber de edificar.

1.10. Terrenos que sean necesarios para la ejecución de los proyectos de obras públicas ordinarias aprobados.

1.11. En los demás casos previstos por la legislación general aplicable.

2. En todas las expropiaciones por razón del urbanismo la Administración Urbanística Actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o individualizada.

ART. 89. Proyecto de expropiación.

El proyecto de expropiación tiene por objeto la identificación del bien o derecho objeto de expropiación, debiéndose ajustar a lo previsto en la legislación vigente, conteniendo, entre otros, los siguientes documentos:

1. Plano cartográfico descriptivo y gráfico que concrete el ámbito territorial, identificando situación, superficie y linderos del/los bien/es o derecho/s afectado/s.

2. Reportaje fotográfico del/los bien/es o derecho/s afectado/s.

3. Ficha descriptiva del/los bien/es o derecho/s afectado/s.

4. Identificación del/los expropiado/s;

5. Información registral y catastral de la finca afectada, en su caso.

6. Valoración del bien y/o derechos afectados, conforme a la normativa vigente debiéndose contener, según los casos:

6.1. Fijación de precios, de acuerdo con la clasificación y la calificación del suelo.

6.2. Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

6.3. Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

ART. 90. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

1. La inclusión de los inmuebles en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitará al municipio para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de edificación en el plazo de un año como máximo, requerimiento que habrá de hacerse constar en el referido registro.

Una vez transcurra el plazo de un año concedido sin que el propietario haya comunicado al Ayuntamiento el comienzo de las obras o acredite ante él las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, determinará, por ministerio de la Ley, la situación de la parcela o solar correspondiente en estado de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

2. La situación de ejecución por sustitución habilitará al municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, el concurso para la sustitución del propietario incumplidor, que deberá convocarse en el plazo de seis meses siguientes a la constitución de la situación o de dos meses siguientes a la presentación de la solicitud por el interesado.

3. La solicitud del interesado para la convocatoria de concurso deberá reunir los requisitos establecidos en la Ley y como mínimo los siguientes:

Aportar el proyecto de edificación o compromiso de presentar el proyecto en el plazo correspondiente, en este último supuesto, acompañado de aval por valor del cinco por ciento (5%), comprensivo, en su caso, de las obras de urbanización precisas.

Contener compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico y los compromisos de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes.

4. La convocatoria del concurso deberá expresar las condiciones pertinentes, entre las que habrá de figurar, como mínimo, las siguientes:

- 4.1. Precio a satisfacer por el adjudicatario fijado conforme a los criterios legales pertinentes.
- 4.2. Plazo máximo para la ejecución de la edificación y de las obras de urbanización.
- 4.3. Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación.

5. La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación corresponderá al municipio que deberá aplicarlo al patrimonio municipal del suelo.

6. El resto de las condiciones del procedimiento de ejecución mediante sustitución del propietario incumplidor se regirán por lo dispuesto en la LOUA.

CAPÍTULO 5. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES.**ART. 91. Formas de obtención del suelo de dotaciones.**

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:

1.1 Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

1.2 En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, así como por expropiación u ocupación directa.

2. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las

determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:

2.1. Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior.

2.2. Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

ART. 92. Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a dotaciones.

1. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones no incluidas en o adscritas a un sector o unidad de ejecución deberá tener dentro de los cuatro (4) años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución.

2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurren los plazos previstos conforme a la legislación vigente desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

3. En el supuesto de dotaciones incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.

4. Los terrenos destinados a dotaciones podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo. La ocupación directa requerirá la determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado y de la unidad de ejecución en la que aquél deba hacerse efectivo.

5. La Administración Urbanística con ocasión del proceso de sectorización de ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado podrá adscribir al mismo como dotación de Sistemas Generales de Espacios Libres o de Equipamientos, terrenos localizados en el exterior de dichos ámbitos con esa calificación, siempre que tengan el carácter supramunicipal o singular y el Plan no le atribuya clasificación urbanística. Ello, con la finalidad de que se integren el Área de Reparto de aquél y obtener estos terrenos calificados de Sistemas Generales de carácter singular o supramunicipal que no tengan atribución de clasificación urbanística, se precisara de forma urgente antes del proceso de sectorización, serán objeto de expropiación, realizándose la oportuna reserva de aprovechamientos urbanísticos en los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado en proporción a lo establecido en estas Normas.

ART. 93. Adscripción de terrenos dotacionales en unidades de ejecución excedentarias.

1. Los sectores del suelo urbanizable a los que el Plan General fija un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto en el que se encuadran, tiene adscritas para su obtención, con cargo al exceso de aprovechamiento, las superficies de suelo destinado a sistemas generales que para cada ámbito se establecen en el cuadro de adscripción de sistemas generales a excesos de aprovechamiento. En este caso, la adscripción de Sistemas Generales son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores.

2. Si el instrumento de planeamiento encargado de realizar la ordenación detallada establece una división en diversas unidades de ejecución de ámbito de planeamiento que cuenta con excesos de aprovechamiento, deberá especificar la cuantía del exceso que se atribuye a cada unidad de ejecución de forma proporcional a los aprovechamientos objetivos asignados a cada una.

ART. 94. Derechos y Obligaciones de los Propietarios de terrenos dotacionales en Áreas de reparto cuando quedan excluidos de las unidades de ejecución.

1. Los propietarios de terrenos que carecen de aprovechamiento objetivo por estar destinados a sistemas generales o dotaciones que, estando adscritos al suelo urbano no consolidado o urbanizable, no se incluyan en los ámbitos de unidades de ejecución, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante ocupación directa o mediante acuerdo de adjudicación de su aprovechamiento subjetivo en aquellas unidades de ejecución pertenecientes a su Área de Reparto que tengan exceso de aprovechamiento respecto al medio.

2. A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento objetivo cero se les compensará en el oportuno procedimiento de reparcelación de la Unidad de ejecución determinada con el aprovechamiento objetivo que resulte de aplicar a la superficie de terrenos dotaciones objeto de cesión el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto.

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

4. Cuando la gestión del ámbito se haya previsto mediante la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, se estará a la regulación contenida a tal efecto en las presentes normas.

CAPÍTULO 6. LA EJECUCION EN ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA.**ART. 95. Establecimiento de áreas de gestión integrada.**

1. El presente Plan General mediante la instrucción del correspondiente expediente de innovación podrá establecer áreas de gestión integrada atendiendo a sus características, objetivos urbanísticos y complejidad de gestión.

2. De igual forma podrán establecerse áreas de gestión integradas por los Planes Especiales o por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

3. La determinación de áreas de gestión integrada producirá los siguientes efectos:

3.1 La obligación de la Administración de la Junta de Andalucía y del Municipio, así como, en su caso, de las restantes Administraciones públicas de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados para el área de que se trate.

3.2 La habilitación para la organización consorcial de la gestión de área de que se trate, en los términos que libremente acuerden las Administraciones.

3.3 La habilitación para el establecimiento y la recaudación, incluso por la organización consorcial del área, de precios públicos por la prestación de servicios y la utilización tanto de los bienes que hayan sido aportados a aquella o estén adscritos o sean administrados por ella, como de las infraestructuras y los equipamientos y los servicios por la misma construidos.

3.4 El sometimiento al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, por un plazo máximo de seis (6) años, de todas las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente y a favor, en su caso, de la organización consorcial.

4. La actividad de ejecución que en cada caso sea precisa en las áreas de gestión integrada se desarrollará, según proceda, mediante:

4.1. La delimitación de una o varias unidades de ejecución con aplicación en ellas de cualquiera

de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística.

4.2. La realización de obras públicas ordinarias, que pueden ser concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de los oportunos convenios.

5. Cada uno de los ámbitos identificados como Áreas de Gestión Integrada tendrán los objetivos y finalidades establecidos en su correspondiente ficha.

6. En los ámbitos de Gestión Integrada, la Administración Urbanística para la mejor consecución de los objetivos establecidos para estas Áreas, podrá formular un Plan Especial con fines de rehabilitación y reurbanización.

CAPÍTULO 7. INTERVENCIÓN PREVENTIVA EN LOS ACTOS DE CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

ART. 96. Potestades administrativas en materia de disciplina.

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

1.1. La intervención preventiva de los actos de instalación, edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en la normativa urbanística.

1.2. La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.

1.3. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

1.4. La sanción de las infracciones urbanísticas.

2. La disciplina urbanística comporta el ejercicio de todas las potestades anteriores en cuantos supuestos así proceda.

ART. 97. Competencia municipal.

1. La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones sobre el mismo al Plan General, sus instrumentos de desarrollo y a la legislación urbanística aplicable, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

2. La intervención municipal del suelo, que es de ejercicio inexcusable, se ejerce mediante los siguientes procedimientos:

a) Licencias urbanísticas.

b) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras o de otros usos.

c) Inspección urbanística.

ART. 98. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en la

legislación aplicable.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir redactados por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor. Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes se acompañarán de una memoria descriptiva y gráfica suficiente que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretende llevar a cabo.

4. Cuando la obra sea promovida por una Administración Pública o sus entidades adscritas así como por los organismos de ella dependientes, siempre que los proyectos se redacten en el marco de una relación funcional o laboral entre la Administración y el profesional competente, el visado podrá sustituirse por la intervención de la oficina de supervisión de proyectos o la aprobación del proyecto por el órgano competente en cada caso.

5. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

SECCIÓN 2ª. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

SUBSECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES A TODAS LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

ART. 99. Actividades sujetas a licencia.

1. En general, están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, sin perjuicio de las demás autorizaciones e informes que sean procedentes con arreglo a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, los actos de construcción o edificación e instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, que impliquen o requieran alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes y, en particular, los relacionados en el art. 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el artículo 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza.

2. La sujeción a licencia urbanística rige tanto para las personas y entidades privadas y como para las Administraciones Públicas y sus entidades adscritas y dependientes. Esta regla general tiene una serie de excepciones recogidas en los artículos. 7 b), 8 a), b), e), h), i) y j) y artículo 10.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza. Igualmente, cuando los actos sean promovidos por una Administración pública o sus entidades adscritas o dependientes, distinta de la municipal, regirán las excepciones previstas en el artículo 170.2 y 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 10.4 y 5 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza y Disposición Adicional Décima del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, para las actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público promovidas por la Administración General del Estado. Lo anterior es aplicable incluso cuando dichas actuaciones afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, y ello sin perjuicio de la necesidad, en ese caso, de previa autorización o concesión administrativa que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.

3. Cuando los actos de construcción, instalación y uso del suelo sean promovidos por el Excmo. Ayuntamiento de Vélez- Málaga o los organismos autónomos dependientes de él, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos que las licencias urbanísticas y

producirá los mismos efectos que éstas.

ART. 100. Clases de licencias.

1. Las licencias urbanísticas, en función de su objeto y de acuerdo con lo establecido en el 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 7 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza, se clasifican en licencias:

- 1.1. De parcelación.
- 1.2. De urbanización.
- 1.3. De edificación, obras e instalaciones.
- 1.4. De ocupación cuando el uso previsto sea el de vivienda y de utilización, en los demás casos.
- 1.5. De otras actuaciones urbanísticas estables.
- 1.6. De usos y obras provisionales.
- 1.7. De demolición.

2. Los citados actos de realización de obras pueden clasificarse también en dos tipos en función de la entidad de los mismos: de obra mayor o de obra menor. Todas las licencias que no se recojan expresamente como obras menores, serán consideradas mayores por defecto.

3. Sin perjuicio de todos los actos objeto de licencia enumerados en los artículos. 7 y 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía este Plan, de conformidad con lo dispuesto en el apartado g) del punto 1 del artículo 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 8 q) del Reglamento, establecerá en esta misma Sección una regulación más detallada de determinados tipos de licencias urbanísticas debido a su especial importancia cuantitativa y cualitativa.

Este Plan General de forma complementaria establece la necesidad de obtención de licencia para los siguientes actos:

- a. La instalación de grúas torres.
- b. La colocación en fachadas de la instalación de acondicionadores de aire en general, pero en particular en el Conjunto Histórico y los entornos de inmuebles declarados BIC.
- c. El acristalamiento de balcones y terrazas.
- d. La modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).
- e. Colocación de antenas de telefonía móvil, que en cualquier caso deberán estar previamente autorizadas en el Plan de despliegue que la operadora debe presentar al municipio.

Y, en general, toda obra de construcción o uso del suelo, vuelo o el subsuelo ya sea de carácter permanente o provisional que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

ART. 101. Requisitos subjetivos de las licencias.

1. Los actos de edificación en parcelas que tengan la condición de solar sólo podrán ser realizados por sus propietarios o por los titulares de derechos suficientes al efecto, previa obtención de la licencia de obras correspondiente.

2. La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, salvo

las excepciones expresamente establecidas en la legislación, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- 2.1. La vigencia de ordenación urbanística idónea para legitimar la actividad de ejecución y edificación.
 - 2.2. El cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos legalmente conforme a la clase de suelo de que se trate.
 - 2.3. La cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea exigible conforme a estas Normas.
 - 2.4. La obtención, vigencia y eficacia de la licencia y resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa.
3. La competencia para otorgar licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal determinado por la normativa local.

ART. 102. Procedimiento.

1. El procedimiento para otorgar licencias se adecuará a lo previsto en el artículo 172 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la Sección 2ª Capítulo II Título I del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la normativa reguladora del régimen local, y supletoriamente en la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. No obstante se establecen las especificaciones que a continuación se detallan.

2. Las solicitudes de licencia irán acompañadas de toda aquella documentación exigida por estas Normas y por las instrucciones complementarias a las instancias oficiales de solicitud de licencia elaboradas por esta Administración, y en especial, de las autorizaciones e informes que la legislación general y sectorial aplicable exija con carácter previo a la licencia y de las concesiones o autorizaciones necesarias en el caso de que supongan ocupación o utilización de dominio público. Se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso, dirigidas al Alcalde, y suscritas por el interesado o persona que legalmente le represente, indicando lo siguiente:

2.1. Nombre, apellidos, circunstancias personales y datos del D.N.I. del interesado, cuando sea persona física, y razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y N.I.F., cuando el solicitante sea una persona jurídica.

2.2. Iguales datos referentes al representante, si lo hubiere, quien además deberá acreditar dicha representación.

2.3. Identificación de los técnicos intervinientes en el proyecto, y en su caso, de la dirección facultativa y del técnico coordinador de seguridad y salud.

2.4. Situación, superficie y referencia catastral de la finca objeto de licencia. Además, cuando se solicite licencia de parcelación, para actuaciones en Suelo no Urbanizable, para usos y obras de carácter provisional, o cuando la licencia solicitada puede afectar a bienes y derechos integrantes del Patrimonio de las Administraciones Públicas (de dominio público y/o patrimonial) deberá acreditarse la titularidad y datos registrales de la finca. Dicha acreditación podrá ser, igualmente, exigida por esta Administración, en cualquier otro supuesto, de manera motivada.

2.5. Definición de los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y del subsuelo que se pretenden realizar, con indicación de su destino que deberá ser conforme a las características de la construcción o instalación.

2.6. Las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico suscrito por facultativo competente, visado por el Colegio Profesional correspondiente, con el grado de detalle que establezca la legislación general y sectorial y las instrucciones complementarias a las instancias oficiales de solicitud de licencia elaboradas por esta Administración.

Para el otorgamiento de licencias que tengan por objeto la ejecución de obras de edificación será suficiente la presentación de proyecto básico pero no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa de un proyecto de ejecución al que se acompañará la declaración de concordancia visada entre proyecto básico y ejecución. Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes se

acompañarán de una memoria descriptiva y gráfica suficiente que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo, o igualmente, de aquellos documentos que se exijan en las instrucciones complementarias elaboradas por esta Administración que acompañan a las solicitudes oficiales.

2.7. Las demás circunstancias que, de conformidad con lo dispuesto en estas Normas y demás normativa aplicable, se establezcan según el tipo de licencia solicitada.

2.8. Plazo para el inicio y terminación de las obras.

2.9. Lugar y fecha.

3. Solicitada licencia se comprobará:

3.1. Que la solicitud se presenta en plazo y acompañada de la documentación precisa.

3.2. Que el proyecto presentado se ajusta y es conforme al ordenamiento urbanístico aplicable y, en especial a este Plan General, al planeamiento de desarrollo del mismo y al sistema de actuación determinado y aprobado, en su caso.

3.3. En actuaciones asistemáticas, que el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación por el propietario, de acuerdo a lo previsto en estas normas.

4. Informado el expediente, el Ayuntamiento comunicará al interesado, de forma conjunta y en un sólo acto, los posibles reparos técnicos, jurídicos y de cualquier otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación aportada que se entiendan subsanables para que, en el plazo de un (1) mes, proceda a corregirlas, con advertencia expresa de que transcurridos tres meses (3) desde la paralización del expediente sin que se haya efectuado la referida subsanación por causa a él imputable, se resolverá sobre la caducidad de las actuaciones y consiguiente archivo del mismo.

5. No se consideran deficiencias subsanables las siguientes:

5.1. Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.

5.2. No respetar las determinaciones del Plan en relación a los usos y tipologías permitidos, o en relación a la intensidad de dichos usos. En especial, la ocupación de zonas verdes o espacios libres previstos en el planeamiento.

5.3. No ajustarse a normativas específicas de carácter imperativo.

6. Las licencias se otorgarán según las previsiones de las presentes Normas, en ejecución de la vigente legislación estatal y autonómica, y debiendo constar en el procedimiento informe técnico y jurídico. Igualmente se ajustarán a las prescripciones de carácter imperativo, vigentes en el momento de su otorgamiento, que afecten a la edificación y uso del suelo.

7. Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase podrán ser objeto de regulación detallada mediante una Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, dictada en desarrollo de lo dispuesto en el presente Plan General, de conformidad con la legislación urbanística y territorial, así como la restante legislación estatal y autonómica aplicables, en especial la legislación de régimen local.

ART. 103. Plazos para tramitar y resolver.

1. Las solicitudes de licencias se resolverán dentro del plazo de tres meses (3) previsto en el artículo 172, regla 5ª de Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Los cómputos de plazos se suspenderán en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

1.1. Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.

1.2. Períodos preceptivos de información pública establecidos por la legislación sectorial y suspensión del otorgamiento de licencias.

1.3. Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a

la normativa urbanística o a la legislación sectorial.

2. En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia imputables al perjudicado.

ART. 104. Resolución expresa y condicionantes.

1. El órgano municipal competente otorgará licencia cuando se compruebe el cumplimiento de los requisitos previstos en el apartado 3 del artículo 102, y en consecuencia, siempre que el proyecto, sea conforme con el ordenamiento urbanístico aplicable y el propietario haya ajustado en su caso el aprovechamiento del proyecto al susceptible de apropiación; en caso contrario esta será denegada debiéndose justificar adecuadamente dicha denegación.

2. El acto administrativo de otorgamiento de la licencia podrá introducir, por razones de celeridad y eficacia administrativa, cláusulas o condiciones que eviten la denegación de éstas, mediante la incorporación a la misma de exigencias derivadas del ordenamiento vigente que puedan cumplimentarse a posteriori y siempre con carácter previo a la materialización de la licencia en el correspondiente documento expeditivo. Estas condiciones habrán de cumplimentarse en todo caso en el plazo máximo de seis (6) meses desde que la licencia fue otorgada, transcurrido el cual, sin que ello se produzca, se adoptará resolución en la que se indique que el acto administrativo de concesión de licencia no ha cobrado eficacia quedando extinguidos los efectos de la licencia.

3. Dichas condiciones podrán exigir adaptar, completar o eliminar aspectos de un proyecto no ajustados a estas Normas siempre que la acomodación de lo solicitado a la legalidad sea posible con facilidad y sin alterar sustancialmente la actuación pretendida.

ART. 105. Resolución presunta.

1. Cuando en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considere concedida la licencia urbanística por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, y pretenda el comienzo de cualquier obra o uso al amparo de ésta, deberá comunicarlo por escrito al Excmo. Ayuntamiento en el plazo de diez (10) días antes del inicio. Antes de iniciar las obras de edificación, deberá levantarse acta de replanteo suscrita al menos, por el promotor, la dirección facultativa y el constructor, que se acompañará a la referida comunicación. En todo caso, deberá haberse aportado al expediente el proyecto de ejecución al que se acompañará la declaración de concordancia visada entre proyecto básico y ejecución.

2. En cualquier caso y siendo obligación de la Administración la resolución expresa, el Excmo. Ayuntamiento, previo los correspondientes informes técnicos y jurídicos, podrá resolver:

2.1. Sobre la inaplicabilidad del silencio administrativo positivo, cuando la licencia solicitada contravenga la ordenación territorial y urbanística, en virtud de lo dispuesto en el artículo 11.4 b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y artículo 20.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2.2. Sobre la efectiva obtención de la licencia urbanística por silencio administrativo positivo al adecuarse a la legislación y al planeamiento urbanístico, debiéndose materializar ésta en el correspondiente documento expeditivo.

ART. 106. Modificación de licencias.

Conforme a lo previsto en estas Normas, requerirán expresa modificación de la licencia de

obras las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución de las mismas.

1. Si durante la ejecución material de las obras resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberán recabarse informes técnico y jurídico que valorarán el alcance de la modificación. En el caso de que ésta se calificara como sustancial, será preceptivo el otorgamiento de una nueva licencia.

2. Se considerarán modificaciones sustanciales las que supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen o forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad o a su impacto paisajístico si se trata de obras en áreas o elementos protegidos.

ART. 107. Transmisión de licencias.

1. Las licencias urbanísticas podrán transmitirse a otros titulares dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento en solicitud suscrita, con firma autenticada, tanto por el transmitente como por el que vaya a ser el nuevo titular. En el caso de que en escritura pública constase fehacientemente la transmisión de la titularidad de la licencia concedida, será suficiente con la solicitud del nuevo titular acompañada de dicha escritura.

2. En el supuesto de licencias de obras, el adquirente, expresamente, debe comprometerse a ejecutar las obras conforme al contenido de la licencia urbanística concedida y al proyecto técnico presentado para el otorgamiento de la misma. Además, si estuviesen en curso de ejecución, deberá acompañarse acta suscrita de conformidad por ambas partes, en la que se especifique el estado en que éstas se encuentran y, en su caso, el grado de ejecución en el que hallan las obras de urbanización que debían ejecutarse simultáneamente.

3. En el caso de que no se cumplimenten los requisitos establecidos en los apartados anteriores, las responsabilidades que se deriven de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

ART. 108. Plazos para iniciar y terminar los actos amparados por licencias. Caducidad.

1. Plazo de duración de las obras: toda licencia será válida por las obras que en ella se detallan y por el tiempo que en la misma se fije. Si no se fijara por la Administración Municipal este plazo, se entenderá que es el señalado por el solicitante en la petición de licencia o documento que a ella se incorpore. Transcurrido el plazo para ejecución de obras, que se contará a partir de la fecha de iniciación de las mismas, se considerará que la licencia está incurso en causa de caducidad.

2. Plazo de inicio e interrupción: asimismo, las licencias estarán incursas en causa de caducidad a los seis meses de su otorgamiento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actividades autorizadas. También estarán incurso en causa de caducidad como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras y actividades por un período igual o superior al señalado anteriormente. Estas circunstancias se harán constar expresamente mediante el correspondiente acto administrativo y previa audiencia del interesado.

3. Prórroga de los plazos: en el caso de falta de iniciación de las obras o actividades, al igual que en el supuesto de interrupción de las mismas una vez iniciadas, con carácter excepcional y por una sola vez, se podrá otorgar una prórroga, que no excederá de los plazos inicialmente concedidos, solicitada antes de la finalización de éstos y siempre que en ese momento se justifique en debida forma el incumplimiento del plazo y que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente al tiempo de otorgar la prórroga, siempre y cuando las circunstancias lo aconsejen y con ello no se perjudiquen derechos de terceros.

4. El incumplimiento de los plazos y de su prórroga legitimará al Ayuntamiento para, de oficio

o instancia de parte, declarar expresamente la caducidad de la licencia, previa audiencia del interesado; siendo la consecuencia más inmediata de tal declaración la imposibilidad de iniciar o proseguir los actos que éstas legitimaban.

5. En el supuesto de caducidad por falta de inicio de la actividad autorizada, el cómputo del plazo se iniciará a partir del momento en que se haya practicado la notificación del documento expeditivo de la licencia. En el supuesto de interrupción de las obras o actividades, el cómputo del término se iniciará a partir del momento de la suspensión o paralización de las mismas.

6. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas, con sujeción a lo establecido en el apartado 3 de este artículo.

7. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados precedentes, cuando una licencia esté incurrida en causa de caducidad y no se haya incoado el procedimiento correspondiente en orden a declararla, el titular de la misma podrá solicitar la revalidación de ésta siempre y cuando dicha licencia sea conforme con la ordenación vigente al tiempo de solicitar la revalidación. El acto administrativo que la acuerde, establecerá el plazo máximo en que debe llevarse a cabo la obra o actividad autorizada, que deberá comenzar a ejecutarse de inmediato.

ART. 109. Condiciones generales de las licencias.

1. Las licencias se conceden salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros y dejando a salvo la competencia de las jurisdicciones distintas de la autoridad municipal.

2. El documento acreditativo de la expedición de la licencia estará en el lugar de las obras mientras duran éstas para poder ser exhibida a requerimiento de la autoridad municipal.

3. Los promotores de obras de nueva planta, reforma o ampliación, deberán instalar en lugar visible una cartela de 1,50 metros de longitud por 1 metro de anchura, en color blanco y texto en negro, en cada uno de los edificios a construir, según el siguiente formato, que deberá cumplimentarse en todos sus datos: Número de expediente, número de licencia, fecha de expedición. Fecha de comienzo y fin de la obra. Promotor, lugar de las obras, número de edificios: Clase de obra autorizada: número de plantas sobre rasante, número de plantas bajo rasante, Autor del Proyecto, dirección de Obra, coordinador de Seguridad y Salud, empresa constructora, presupuesto de la obra (para obras financiadas con fondos públicos, debiendo indicarse las Administraciones Públicas que han intervenido en la financiación).

ART. 110. Obligaciones del titular de la licencia.

1. La licencia de las obras obliga a su titular o causahabiente a lo siguiente:

a. Satisfacer previamente las tasas oficiales, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.

b. Construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

c. Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.

d. Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.

e. Realizar las obras con el menor perjuicio e incidencia ambiental sobre el entorno, ya sea por los vehículos utilizados en la misma o por los sistemas de construcción propios de la obra.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia.

SUBSECCIÓN 2ª. TIPOS ESPECIALES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

ART. 111. Licencias de parcelación.

1. Está sujeto a licencia municipal todo acto de parcelación según se define en estas Normas, salvo que estén contenidos en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de licencia.

2. La licencia de parcelación se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales de propietario único que incluyan planos parcelarios con las características recogidas en estas Normas, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

3. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, de parcelas en el suelo urbano o urbanizable, que pretende realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior.

4. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

5. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, considerándose como tal, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

6. Igualmente, requieren licencia de parcelación o su declaración de innecesariedad, los actos reveladores de una posible parcelación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, artículo 66.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el artículo 8 a) del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

7. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiese lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

8. Serán requisitos de solicitud de las licencias de parcelación o las declaraciones de su innecesariedad la aportación de los siguientes documentos:

8.1 En todos los casos:

a) Solicitud de licencia de parcelación o declaración de su innecesariedad, con indicación de la finalidad de la misma (compraventa de suelo, fines agrarios no edificatorios; división de comunidad de bienes; adjudicación de herencia, inmatriculación por expediente de dominio, etc.)

b) Planos de situación oficial marcando con claridad el lugar donde se solicita la licencia de

parcelación o la declaración de su innecesariedad.

c) Referencia catastral de la/s finca/s objeto de licencia.

d) Nota simple registral actualizada de la/s finca/a objeto de licencia. Si no coinciden los datos del titular de la/s finca/s, manifestados en la solicitud, con la titularidad reflejada en la nota simple registral, además deberá aportar copia compulsada de la escritura de propiedad de la/s finca/s. De no poseer las escrituras, cualquier documento público o privado que acredite dicha titularidad.

8.2 En los casos de licencias de parcelación, además se aportará:

a) Plano topográfico georreferenciado o taquimétrico de la finca matriz, en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si la hubiere, edificaciones y arbolado existente, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente.

b) Certificado de técnico competente, debidamente visado, de no existir edificaciones en la parcela, y en caso de que las haya, se certificarán las edificabilidades consumidas y el cumplimiento del resto de parámetros de dicha edificación que afecten a las parcelas resultantes. En caso de incumplimiento de algún parámetro urbanístico, se deberá certificar la antigüedad de las edificaciones existentes en el terreno afectado por la licencia solicitada.

c) Plano, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, con indicación de las parcelas resultantes de la parcelación que se solicita, o en su caso, agrupación, debiendo acotarse el contorno de las mismas y en el que figuren las edificaciones existentes, en todas sus plantas, reflejando la distribución interior y la superficie de las dependencias.

d) Documentación técnica, debidamente visada, con la delimitación, gráfica y literal del contorno de las parcelas resultantes con referencia a los puntos cardinales y georreferencia de todos sus vértices.

e) Plano, debidamente visado, con indicación de las parcelas resultantes de la parcelación que se solicita, o en su caso, agrupación, debiendo acotarse el contorno de las mismas y en el que figuren las edificaciones existentes, en todas sus plantas, reflejando la distribución interior y la superficie de las dependencias.

f) En el supuesto de parcelas con pendiente acusada, deberá aportar plano de sección de las edificaciones con indicación del plano de rasante del terreno, debidamente visado.

g) Fotografías actuales de las edificaciones existentes firmadas al dorso por el técnico redactor del proyecto.

8.3 Para las declaraciones de innecesariedad de licencia de parcelación, además se acompañará: En el caso de suelo no urbanizable, cuando la división sea solo a efectos agrarios o forestales (no edificatorios):

a) Informe favorable de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía.

b) Compromiso de no edificar y/o urbanizar cuando la parcela sea inferior a la mínima edificable según la clase y categoría de suelo a la que pertenezca.

ART. 112. Licencias de obras ordinarias de urbanización.

1. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, la solicitud de licencia de obras de urbanización no incluidas en el Proyecto de Urbanización aprobado, deberá ir acompañada de los siguientes documentos por triplicado:

a. Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

b. Proyecto Técnico y copia en formato digital.

c. En su caso, copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes, salvo que alguno no guardase relación con las obras a ejecutar: demolición, movimiento de tierras, obras de

pavimentación, abastecimiento y distribución de agua potable, obras de fábrica, evacuación de aguas y saneamiento, redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos, y plantaciones de arbolado y jardinería.

3. El Proyecto Técnico estará integrado, como mínimo, por los documentos descritos en estas Normas para los Proyectos de Urbanización.

4. Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los cuales uno se le devolverá, debidamente conformado, con la licencia.

ART. 113. Licencia de obras de edificación.

1. A los efectos de su definición en proyectos y de aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras de nueva edificación.
- a) Obras en edificios existentes.
- c) Obras de demolición.

2. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción, que tienen por objeto, mediante nueva construcción, la reedificación de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, en el mismo lugar reproduciendo sus características morfológicas.

b) Obras de sustitución, mediante las cuales se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

c) Obras de nueva planta. Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

d) Obras de ampliación, que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

3. Las obras en edificios existentes son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, pero sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación. Entre ellas se encuentran:

3.1. Obras de conservación o mantenimiento, cuya finalidad es exclusivamente la de mantenimiento del edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

3.2. Obras de restauración, que tienen por objeto la recuperación de un edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original.

3.3. Obras de rehabilitación, que tienen por objeto la puesta en condiciones adecuadas de uso del edificio, manteniendo sus características estructurales, tipológicas y ornamentales.

3.4. Obras de renovación total o parcial, que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones importantes en su morfología.

3.5. Obras menores realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, así como las pequeñas obras de reparación, adecentamiento o adecuación de edificaciones, que no afecten a elementos estructurales, a la configuración de la edificación ni a las instalaciones de servicio común de la obra principal y, en particular a modo enunciativo, las siguientes:

Tipos de obras menores:

Obras menores en la vía pública:

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
- Ocupación provisional de la vía pública, con vallas, andamios, etc, para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores. (los medios auxiliares a la obra y propios de ella se consideran incorporados en la licencia de obra mayor del edificio en concreto)

- Colocación de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y/o venta.
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos. (no vallas publicitarias que están sujetas a licencia de obra mayor)
- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están expresamente prohibidos.
- Colocación de postes.
- Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.
- Instalación de marquesinas.

Obras menores en las edificaciones:

- Ejecución de obras interiores en viviendas o en locales.
- Reparación y mantenimiento de instalaciones y zonas de uso común interiores de las edificaciones y obras de escasa entidad para eliminar barreras arquitectónicas que, en ningún caso, podrán afectar a la vía pública.
- Reforma interior en edificio de equipamiento público.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubrición.
- Sustitución de ascensores.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas y cancelas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- Reparación (no sustitución) de elementos estructurales, entreplantas, refuerzos de pilares y escaleras.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- Formación de aseos en locales comerciales o almacenes.
- Construcción o modificación de escaparates.
- Instalación de equipos de radiocomunicación.
- El acristalamiento de balcones y terrazas.
- La modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).

Otras obras menores:

- La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- Limpieza y desbroce de parcelas o solares.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio.
- El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- Nuevos cerramientos exteriores, muros delimitadores sin contención de terrenos y vallados de fincas y parcelas o modificación de los existentes.
- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras.
- Instalaciones ligeras de carácter fijo
- Apertura de zanjas y calas.
- Instalación de andamiajes y apeos, que no sean considerados medios propios o auxiliares de la obra en su propia licencia.
- La instalación de invernaderos cuando no conlleve ningún tipo de estructura portante.

4. Las obras de demolición podrán ser:

4.1. Totales.

4.2. Parciales.

Cuando no vengan recogidas en un proyecto de licencia de obra mayor, las obras de demolición se tramitarán como obra mayor independiente.

ART. 114. Licencia de Ocupación y de utilización.

1. La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda y la licencia de utilización en los demás supuestos. La licencia de ocupación y/o utilización tiene por objeto comprobar: si lo edificado se ajusta a las condiciones de la licencia de obras de la que trae causa y que el uso previsto es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación, que se encuentra debidamente terminado y apto según las determinaciones urbanísticas de su destino específico y, en su caso, si el promotor ha cumplido con el compromiso de realizar simultáneamente la urbanización.

2. La concesión de la licencia de primera ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

2.1. Certificado conjunto de terminación de las obras, firmado por los técnicos intervinientes en la ejecución y en la dirección de éstas, visado por los respectivos Colegios Profesionales.

2.2. Certificado de terminación de las obras del Técnico director de las mismas, visado por el Colegio correspondiente.

2.3. Documentación técnica final de obras, debidamente visada, donde se recojan los cambios que se hayan producido durante la ejecución de las obras que no estén amparados por una licencia de modificación de la licencia de obras original.

2.4. Toda aquella documentación que, según el documento expeditivo de la licencia de obras, debiera aportarse a la solicitud de la licencia de ocupación y/o utilización.

2.5. Fotografía de las obras ejecutadas, debidamente firmada al dorso por el promotor y el técnico que haya dirigido la ejecución de las obras, y en su caso, de las obras de infraestructura.

2.6. Documentación de las compañías prestadoras de los servicios de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicación, etc., acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

2.8. Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate, en el supuesto de que su destino así lo exija.

2.9. Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

2.10. En su caso, terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiese acometido simultáneamente con la edificación, y cumplimiento de todas las obligaciones urbanísticas que hubiesen quedado diferidas al momento de solicitar licencia de primera ocupación, en la licencia de obras concedida.

2.11. Aportación de toda la demás documentación y/o requisitos que sean exigible conforme a la normativa vigente.

2.12. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia, en su caso.

3. La licencia de ocupación y/o utilización se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de tres (3) meses, debiéndose estar en cuanto al procedimiento a lo dispuesto con carácter general para las licencias urbanísticas en estas normas. La obtención de licencia de ocupación y/o utilización por el transcurso de los plazos previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos u obras que resulten contrarios al planeamiento.

4. Cuando la aptitud para su uso específico y su adecuación a la normativa urbanística permita la utilización independiente, autónoma y diferenciada de una parte de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística, podrá obtenerse la licencia de ocupación/utilización de forma parcial, siempre que además de acreditarse lo especificado en el apartado 3 se cumplan las siguientes circunstancias:

4.1. Que quede suficientemente justificado por los técnicos redactores del proyecto que las partes para cuya ocupación o utilización se solicita licencia, resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes, como que no se perjudicarán las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto.

4.2. Que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo, en el momento de la solicitud de licencia parcial, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.

4.3. Que se justifiquen, por los técnicos competentes, las medidas de seguridad que hayan de adoptarse, en su caso, durante la ejecución de las obras que restan.

5. En estos supuestos, el Ayuntamiento podrá exigir mediante acuerdo motivado que el solicitante constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

6. También pueden otorgarse licencias de ocupación o de utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumpla lo previsto en el apartado 5.1 y que se constituya garantía, sin perjuicio de ejercitar las potestades de disciplina urbanística que fueren procedentes.

7. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación y/o utilización cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultara ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización. Ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística.

ART. 115. Licencia de modificación o cambio de uso.

1. Se entiende por modificación del uso, el ejercicio en una finca de un uso distinto del pormenorizado. El uso pormenorizado es el definido en el artículo 168 del presente Plan en la regulación de usos, y será precisa la obtención de licencia de cambio de uso para legitimar dicha modificación.

2. No podrá concederse licencia de cambio de uso si la finca está fuera de ordenación, salvo las excepciones previstas en este Plan.

3. La modificación del uso de viviendas por otro distinto, incluido el comercial y el hotelero, no implicará cambio alguno en el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente. Sin embargo, se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos en el planeamiento a efectos de determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario.

4. La tramitación de la licencia de cambio de uso requiere la aportación de la siguiente documentación:

4.1 Solicitud, según modelo oficial, donde se especifique, de forma clara, el destino actual de la finca y el pretendido, con especial referencia a la licencia de obras que legitimó el uso actual.

4.2 Fotografías interiores y exteriores de la finca afectada, donde quede reflejado el estado actual del inmueble objeto de licencia.

4.3 Como regla general, junto al cambio de uso deberá solicitarse licencia de obra mayor para adaptar a dicho uso la finca objeto de licencia.

4.5 Proyecto Técnico, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, en el que, además de la documentación generalmente establecida, deberá incluirse justificación expresa del cumplimiento de la densidad máxima de viviendas cuando el uso solicitado sea el de vivienda.

4.6 Autoliquidación de las tasas correspondientes.

4.7 Escritura pública o cualquier documentación pública (Certificación registral) que acredite, de manera clara, la titularidad, superficie, datos registrales, así como el uso actual de la finca objeto de

licencia, y, en su caso, la existencia de nota marginal donde se hubiera hecho constar cualquier tipo de condición especial de la licencia de obras concedida en su día.

5. En el caso de que junto con la solicitud de licencia de cambio de uso se pretenda realizar las obras necesarias para materializar dicho cambio de uso, se acompañará además toda la documentación técnica necesaria.

ART. 116. Licencia de carácter provisional.

1. Los instrumentos de planeamiento, una vez aprobados, obligan a todos los sujetos ya sean públicos o privados. Éstos habrán de estar a las previsiones recogidas en los mismos para poder ejercer las facultades inherentes a sus respectivos derechos de propiedad.

2. No obstante lo anterior, y con el objeto de compatibilizar el interés general que subyace en toda figura de planeamiento con el ejercicio del derecho de propiedad, sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento del Plan General y su planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras de carácter provisional en suelos con vocación de transformación, que habrán de demolerse sin derecho a indemnización cuando dicha Administración lo acordare. Estos suelos son los siguientes:

- a) Suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo.
- b) Suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado.
- c) Suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos.

3. Se hará constar en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria, el acto administrativo que conceda la licencia provisional. Dicho acto administrativo indicará expresamente, tanto el carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones autorizadas, como el deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del Ayuntamiento.

4. Se deberá aportar garantía por el importe correspondiente a la restitución al estado original, con carácter previo a la expedición de la licencia.

5. En todo caso, la solicitud de licencia deberá justificar su oportunidad, en base a :

5.1. Las obras e instalaciones no deberán dificultar la ejecución de los Planes lo que se acreditará en función de los plazos previsibles para ello.

5.2. En cualquier caso, se entenderá que concurre esta circunstancia cuando en suelo urbano remitido a PERI o planeamiento de desarrollo o en suelo urbanizable sectorizado a desarrollar mediante PP, aún no se hubiese producido su aprobación inicial, o producida hubiesen transcurrido más de dos (2) años sin haberse aprobado provisionalmente el plan.

5.3. La provisionalidad de los usos y obras previstos que, además, no podrán en ningún caso tener como consecuencia la necesidad de modificar la clasificación del suelo, se justificará en base a su propio carácter y no en función de la precariedad de la correspondiente licencia.

5.4. La importancia del uso y el coste económico de las obras en el caso de que, por no ser posible su traslado y nueva utilización, sea necesaria su demolición.

6. La oportunidad de la instalación u obra provisional será apreciada por el Ayuntamiento, quien podrá denegar justificadamente la misma.

7. La dedicación de los solares a estos usos y obras provisionales no impide la aplicación al mismo de los plazos legales de edificación.

ART. 117. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

1. La realización de los actos correspondientes a otras actuaciones urbanísticas contemplados en estas Normas requerirán, en cuanto no estén amparados por licencia de obras de edificación o urbanización, licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo, en lo que sea de aplicación.

2. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los artículos anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

3. Serán otras actuaciones urbanísticas y estarán sometidas a la solicitud de licencia de obras, cuando su objeto haya de tener carácter permanente con independencia de su duración. Comprende este grupo, los conceptos siguientes:

- 3.1 La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- 3.2 Instalación de grúas torre.
- 3.3 Movimientos de tierra en el suelo no urbanizable.
- 3.4 Construcción de piscinas, la apertura de pozos y fosas sépticas.
- 3.5 Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio.
- 3.6 El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- 3.7 Nuevos cerramientos exteriores, muros y vallados de fincas y parcelas o modificación de los existentes.
- 3.8 La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen dentro de campamentos de turismo o camping legalmente autorizados y en zonas expresamente previstas para dicha finalidad en el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.
- 3.9 Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras.
- 3.10 Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- 3.11 Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- 3.12 Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- 3.13 Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- 3.14 Vertederos de residuos o escombros.
- 3.15 Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua, balsas de riego, conducciones de riego y depósitos de combustibles líquidos y gaseosos.
- 3.16 Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- 3.17 Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y equipos de comunicaciones u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.
- 3.18 Terraplenados, y vertidos de áridos y piezas de hormigón en el litoral y cualquier actuación destinada a ganar terreno al mar.
- 3.19 La extracción de áridos, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.
- 3.20 Las actividades extractivas, incluidas las minas, graveras y demás extracciones de tierras, líquidos y de cualquier otra materia, así como las de sondeo en el subsuelo, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean requeridas por la legislación de minas y aguas.

3.21 La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo al que sea de aplicación el régimen del suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria.

3.22 Apertura de zanjas y calas.

3.23 Instalación de maquinaria, grúas, andamiajes y apeos, que no sean considerados medios propios o auxiliares de la obra en su propia licencia.

3.24 Ocupación de terrenos por recintos feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre. Instalaciones y/o construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos públicos y actividades recreativas.

3.25 La instalación de invernaderos cuando conlleve algún tipo de estructura portante con exclusión de los domésticos o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.

3.26 Ocupación de terrenos por otras actuaciones desmontables.

6. Los proyectos a que se refiere este artículo se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y a los contenidos en estas Normas. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto, sin perjuicio de otra documentación que pueda determinarse mediante las instrucciones complementarias de las instancias oficiales de solicitud de licencia elaboradas por esta Administración.

7. Las licencias solicitadas para la realización de los actos a que se refiere este artículo se tramitarán conforme al procedimiento descrito en el presente Capítulo.

SUBSECCIÓN 3ª. DOCUMENTACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

ART. 118. Documentación de las licencias de obras mayores de edificación.

1. Para la tramitación de las licencias de edificación (obra de nueva planta, ampliación o reforma) será preciso la aportación de Proyecto Técnico, por triplicado ejemplar, suscrito por técnico competente, cuyo contenido será el necesario y suficiente que permita a la Administración conocer el objeto y detalle de las obras solicitadas y verificar que las mismas se ajustan a las determinaciones del planeamiento urbanístico en vigor. Será necesaria la presentación de la documentación en formato digital.

2. Hasta tanto se proceda a la aprobación de unas Ordenanzas Municipales, el Proyecto Técnico, con carácter general, deberá estar integrado necesariamente por la siguiente documentación:

2.1. Memoria que se extenderá a los siguientes extremos:

a. Memoria expositiva del objeto del proyecto y de los datos del solar con indicación de su situación, forma, superficie (según plano topográfico georreferenciado), altimetría, vegetación y construcciones existentes y servicios urbanísticos de que dispone.

b. Memoria descriptiva de la edificación, con expresión de la solución adaptada, superficies útiles y construidas según usos en cada planta, especificando las superficies cerradas y las abiertas.

c. Memoria urbanística conteniendo la justificación del cumplimiento de las determinaciones sobre clasificación, calificación, gestión y desarrollo del Plan General, así como estudio comparativo de la ordenanza de aplicación.

d. Memoria constructiva y de calidades

2.2. Planos:

a. Copia de los planos oficiales de calificación y gestión de la mayor escala que ordenen el territorio.

b. Plano de parcelación aprobada, con el emplazamiento de la parcela.

c. Plano topográfico original georreferenciado, referido a coordenadas UTM o a elementos fijos del entorno que estén representados en los planos cartográficos del municipio, con el arbolado

existente si lo hubiere.

d. Plano topográfico propuesto con el acondicionamiento de la parcela, emplazamiento de la edificación y cota de implantación de las plantas bajas y acometidas de los servicios emplazados.

e. Planos generales a escala y acotados, de plantas, alzados y secciones, todos ellos en número suficiente y con el contenido y detalle que defina adecuadamente la edificación y obras a realizar

2.3. Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

2.4. En los casos de obras que afecten a edificios con algún nivel de protección, deberá aportarse separata correspondiente a la definición del grado de intervención en relación a la protección perseguida, con descripción gráfica y fotográfica de los elementos a proteger.

2.5. En su caso, Proyecto de Intervención Arqueológica.

2.6. Separata acreditativa del cumplimiento de la normativa de protección contra incendios.

2.7. Ficha justificativa de la normativa sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

2.8. Planos acotados con indicación de los elementos integradores de la Instalación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

2.9. Memoria justificativa del cumplimiento de las normas de protección del medioambiente en materia de ruidos. 2.10. Anexo en el que se señalará la duración máxima prevista de las obras y los períodos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes.

2.11. Plano definitorio de la zona de ocupación del dominio público, incluyendo los servicios públicos afectados, a los efectos de acometer la ejecución de las obras.

2.12. La documentación específicamente exigida para cada uno de los tipos de proyectos obras.

2.13. De igual forma, y además de la general exigida para todo tipo de licencias, deberá unirse la siguiente documentación:

a. Cuestionarios de estadísticas.

b. Copia del título de propiedad.

3. El expediente de licencia de edificación constituye un documento integral formado por el Proyecto Técnico, las eventuales modificaciones que se introduzcan en el mismo a lo largo de la tramitación del expediente, la documentación técnica precisa para la obtención de las autorizaciones e informes sectoriales pertinentes y la necesaria para el inicio de las obras.

4. Para la tramitación inicial y la concesión de las licencias de obras de edificación, será preciso la aportación del Proyecto Técnico integrado por la documentación relacionada en el apartado primero de este artículo (también en formato digital) y por aquella documentación específica para cada tipo de obras.

5. Antes del inicio de las obras, al Proyecto Técnico autorizado deberán aportarse aquellos otros documentos técnicos que desarrollen tecnologías específicas e instalaciones del edificio, entre los cuales deberá incluirse con carácter general: proyecto de cimentación, estructura, instalaciones y aquellos documentos técnicos referidos a oficios, pliegos de condiciones técnicas, generales y particulares, estado de mediciones y presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra. Asimismo deberá aportarse Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, según proceda y Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

La citada documentación técnica concordará, bajo la responsabilidad del promotor y el projectista, con el Proyecto Técnico presentado para la obtención de licencia urbanística, declarándose expresamente mediante la firma, por ambos, de la correspondiente Acta Administrativa. Por parte de la Administración se efectuará una revisión documental de la misma, en la que se verifique que la documentación está completa, suscrita por técnico competente y visada por el Colegio Profesional correspondiente. Si se detectara alguna carencia en la documentación presentada, se comunicará al peticionario en el plazo no superior a quince (15) días desde su presentación, debiéndose aportar la documentación necesariamente antes del inicio de las obras, y en todo caso, en el plazo que se conceda para ello.

6. Cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la licencia de apertura de la instalación. Los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de apertura de la instalación y alojen actividades que se presume puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener, además de los anteriores, los datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina la legislación medioambiental.

ART. 119. Documentación abreviada de las obras menores.

El Ayuntamiento establecerá en las Ordenanzas Municipales la documentación abreviada requerida para las obras menores, entendiendo por tal, a los efectos de estas Normas, aquellas actuaciones de escasa entidad técnica e impacto urbanístico y que no afectan al patrimonio protegido, y que por ello no precisando para su ejecución de la presentación de proyecto técnico. Hasta tanto, se formulen las Ordenanzas Municipales se ajustarán al siguiente régimen:

1. Como mínimo, sea cual sea la entidad de las obras, la documentación abreviada deberá contener lo siguiente:

- a. Situación de la parcela en el planeamiento.
- b. Descripción de las obras que pretenden realizarse y presupuesto desglosado de las mismas.
- c. Fotografías del edificio y entorno.

2. Si para la ejecución de las obras fuese necesaria la instalación de andamios, guindolas, elementos para técnicas alpinas, grúas, u otros medios auxiliares, será preceptiva la obtención previa de la licencia municipal correspondiente, para lo cual, entre otros documentos, deberá aportarse proyecto suscrito por técnico competente, acompañado del correspondiente Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, en su caso.

3. Las obras aunque de escasa entidad de reforma o ampliación que modifiquen sustancialmente el aspecto exterior o que afecten a la estructura requerirán Proyecto Técnico redactado por facultativo competente.

4. De igual forma, a la solicitud de licencia de cerramiento de parcelas y solares se adjuntará, en cualquier caso, memoria suscrita por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

5. Todas las licencias que se soliciten para toldos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y luminosos tendrán carácter temporal, con vigencia de dos (2) años, y se considerarán renovados, previo abono de sus tasas, por períodos iguales; salvo que la Administración Urbanística Municipal no renovase la licencia, sin derecho a indemnización.

6. En las actuaciones consideradas como obras menores sobre inmuebles localizados en áreas con valores vinculados al Patrimonio Histórico se habrá de estar a los requisitos exigidos en estas normas, debiendo acompañar a la solicitud, de forma complementaria y como mínimo, plano de fachada existente y fotografías del edificio y entorno.

ART. 120. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes incorporará la documentación exigida en las Ordenanzas Municipales correspondientes, y serán suscritos por el técnico competente, legalmente autorizado, lo cual será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción, en los casos así requeridos por los técnicos municipales.

2. Hasta tanto se aprueben las Ordenanzas Municipales se exigirá la siguiente documentación:

plano de situación con orientación, a escala 1:1.000, en el que se sitúe el solar, en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquéllas a las que dan sus fachadas; también se acompañará plano, por duplicado, a escala 1:500 en el que se señale la forma, dimensiones y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y líneas colindantes. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación o de edificación

2. Presentada la documentación exigida, y después de efectuado el pago de los derechos o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora, para practicarse el replanteo en el plazo máximo de un (1) mes desde la fecha de la solicitud, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia.

3. La ejecución del señalamiento se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmados por el facultativo municipal y el técnico del solicitante.

ART. 121. Documentación para movimientos de tierras.

1. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

a. Memoria descriptiva de los trabajos a ejecutar con identificación de la procedencia de las tierras empleadas y con declaración de idoneidad de las mismas, o en su caso, indicación del vertido autorizado de los excedentes.

b. Plano de situación o emplazamiento a escala 1:2.000 con curvas de nivel.

c. Plano topográfico georreferenciado actual de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de alineaciones y rasantes, la edificación y arbolado existente.

d. Plano topográfico georreferenciado modificado a escala no menor a 1:500.

e. Plano de servicios y servidumbres así como la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.

f. Presupuesto y medición.

La Administración Urbanística Municipal podrá exigir además, un análisis geotécnico del terreno o solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

No obstante lo anterior, cuando concurra el supuesto de que el volumen del movimiento de tierras sea inferior a cien (100) metros cúbicos, la relación entre el volumen del movimiento y la superficie de la finca sea inferior a 0,1 m³/m² y el movimiento no afecte a cauces públicos, infraestructuras de servicios o fincas colindantes, únicamente se exigirá la presentación del presupuesto de obras a realizar.

2. El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierra a que se refiere la licencia, se ejecutarán por una empresa constructora competente y que al frente de tales obras, además de la Dirección Facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la Dirección Facultativa.

ART. 122. Documentación para la licencia de demolición.

1. En las áreas con valores vinculados a la protección del Patrimonio Histórico no se concederá si no va acompañada del proyecto de obra nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente.

2. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, a la solicitud de licencia de

demolición se acompañarán los siguientes documentos:

- a. Tres ejemplares del Proyecto de Demolición.
 - b. En su caso, tres ejemplares del proyecto de obra nueva.
 - c. Oficios de Dirección Facultativa y coordinación de seguridad de técnicos competentes, legalmente autorizados.
3. El Proyecto Técnico de demolición, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, incluirá:
- a. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración aproximada de las obras.
 - b. Plano topográfico georreferenciado de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela, acotando los linderos de la misma, la distancia a los edificios y/o puntos de referencia próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas por la Administración Urbanística Municipal.
 - c. Planos acotados a escala de plantas, alzados y secciones, que definan el estado actual del edificio afectado por las obras
 - d. Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.
 - e. Alzado de la fachada del edificio objeto de la demolición y de las fachadas de los edificios colindantes.
 - f. Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.
4. En todo caso, antes del inicio de las obras de demolición deberá aportarse Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso conforme a las exigencias generales.
5. Cuando el proyecto de obra nueva incluya la demolición del edificio que pretenda sustituir, el documento técnico en el apartado que describa la demolición tendrá las mismas características que el definido en este artículo.

ART. 123. Documentación para la instalación, ampliación o reforma de local industrial.

1. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, la solicitud de licencias de instalación, ampliación o reforma de industria, cuando no afecten a las condiciones y cualidades estructurales del edificio, se ajustará al siguiente régimen: habrá de presentarse acompañada de la documentación que a continuación se expresa, por triplicado según el tipo de obra que se trate, la cual deberá venir autorizada por el técnico competente y visada por el Colegio Oficial que corresponda:
 - a. Memoria, en la que se especifiquen los detalles de la industria; procedimientos de fabricación y producciones de la misma; potencia en C.V. de cada uno de los motores existentes o que se hayan de instalar; medidas correctoras para evitar los peligros, molestias o incomodidades, de acuerdo con lo señalado en estas Normas; tiempo que se estime necesario para el funcionamiento de la industria y plan de etapas para la realización de las obras.
 - b. Plano del local a escala 1:100, expresándose la disposición y distribución de sus dependencias. Así mismo, se señalará la colocación de los aparatos y motores, indicándose sus potencias en C.V., acotándose en cada local y detalladamente.
 - c. Plano de situación a escala en el que se delimite el suelo o planta a ocupar por la industria y detalle de la zona exterior.
 - d. Presupuesto con detalle valorado de la maquinaria e instalaciones.
2. Si las obras de ampliación o reforma afectan a las condiciones estructurales del edificio, la solicitud de licencia se acompañará de los documentos propios de obra mayor.

ART. 124. Documentación específica de la licencia en Suelo No Urbanizable

1. La solicitud de autorización para poder construir en Suelo No Urbanizable, según la subclase y categoría de éste, distinguirá:

A. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas o mineras que guarden relación estrecha y demostrable con la naturaleza y destino de la finca.

B. Instalaciones vinculadas o de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

C. Viviendas familiares, aisladas, con destino a los usuarios de las explotaciones agrarias de cualquier índole.

D. Edificaciones o instalaciones de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural.

2. Para construcciones o instalaciones de los tipos A y B, se presentará con la instancia:

a. Proyecto de edificación del facultativo competente, visado por el Colegio Profesional, con memoria que justifique la vinculación de la obra a la explotación para la que se solicita, y la rentabilidad de dicha explotación en función de otras de similares características.

b. Certificación acreditativa de cumplimiento de los Planes y Normas de la Administración de Agricultura, en su caso, con evaluación económica de la rentabilidad de la explotación agraria.

c. Licencia de instalación, en caso de explotaciones agrícolas incluidas en algunos de los Anexos de la legislación andaluza protectora del medio ambiente.

d. Documentos (fotos, planos, croquis) que acrediten la condición y situación aislada de la edificación, sus materiales, forma y su adaptación al medio ambiente.

3. Para construcciones de los tipos C y D, junto con la instancia:

a. Nombre, apellidos o razón social y domicilio.

b. Datos de identificación de la finca en plano de emplazamiento o escala adecuada, con acotaciones precisas, zona y clasificación, extensión, datos catastrales, registrales y documentos acreditativos de la propiedad (certificado de titularidad del Registro).

c. Proyecto de construcción, firmado por facultativo competente y visado por Colegio Profesional, con memoria que exprese el cuadro de superficies de ocupación y descripción de las características fundamentales (suministro y caudal suficiente, instalación eléctrica, sistema de evacuación y depuración), presupuesto de las obras, planos de alzados, secciones y plantas, materiales y solución propuesta en los croquis, fotos o panorámicas que demuestren lo mismo del punto d) del número 2 anterior.

d. Informe preceptivo de suministro, calidad y aforo de agua de técnico competente, con certificaciones de Sanidad.

e. Planos de conjunto del entorno acotados que demuestren los extremos exigidos.

f. Documentos justificativos de la finalidad y usos o cultivos principales a los que se vincula la vivienda que se pretende.

4. Para las solicitudes de tipo D, además de la documentación expresada en el apartado anterior excepto la de la letra f), la documentación complementaria que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación de Interés Público, acompañada de la prestación de la garantía por importe del 10% para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos. De igual modo, se exigirá el pago de la prestación compensatoria por la autorización de actos no vinculados los usos agropecuarios.

5. Para las solicitudes de tala de árboles, movimiento de tierras, roza, descepe, instalaciones de carteles informativos o rótulos u otras obras que requieran licencia o autorización previa, se presentarán los documentos suficientes que describan las obras, finalidad, coste, emplazamiento, etc.

ART. 125. Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Histórico.

1. En las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción específica en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a sus entornos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura.

2. Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial del Patrimonio Histórico, la previa autorización del órgano competente de la Administración Autonómica para la concesión de licencia, se deberá presentar un ejemplar más del proyecto de obras para su remisión a aquél.

3. Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento incluido en el Catálogo general del municipio o el del ámbito PEPRI, como patrimonio a conservar y proteger cualquiera que sea su categoría, o se trate de una obra de nueva planta en la misma calle en parcela localizada en proximidad a las anteriores, se exigirán además, fotografías de las edificaciones existentes a ambos lados del edificio. Si el elemento incluido en el Catálogo cuenta con el Nivel de Protección 1, 2 y 3, o Nivel A, B o C, la documentación se complementará con fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzados de las edificaciones existentes en un mínimo de 1 casa a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto.

4. Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachadas, en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos a 1/100.

5. Los proyectos que afecten a elementos de un Conjunto de Edificios declarado o incoado Bien de Interés Cultural, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones de Presentación de Proyectos para Actuaciones que afecten a dichos ámbitos aprobadas por la Consejería competente en materia de cultura.

6. En todo caso, y como mínimo, la solicitud de intervención en cualquier parcela con edificación catalogada deberá contener la siguiente documentación.

6.1. Obras de reforma y ampliación:

- a. Determinación de los campos visuales, en planta y fotos (1/500).
- b. Estado actual, con alzados, plantas y secciones y esquema de la sección de la calle (1/100 y 1/200).
- c. Reforma (integración compositiva) en alzados, plantas y secciones (1/100).
- d. Volumetría, en el caso de alteración de volúmenes de la reforma, con esquema axonométrico de la solución propuesta y medianerías vistas (1/200).

6.2. Obras de nueva planta, sustituciones o primeras implantaciones:

- a. Integración en el tejido urbano, con emplazamiento y solución de usos propuestos y parcelación (1/500).
- b. Determinación de campos visuales, plantas (1/500) y fotos.
- c. Estado actual, alzado y descripción fotográfica de la preexistente.
- d. Volumetría propuesta en axonométrica (1/200).
- e. Integración compositiva, con dibujos del entorno urbano.

6.3. Solicitud de permiso de derribo total o parcial:

- a. Integración en el tejido urbano (1/500).
- b. Estado actual, alzados, plantas y secciones (1/100) y fotos.

7. La documentación escrita, abarcará la memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, con usos actuales, proyectados, materiales, estado actual,

investigación historiográfica, costes, dibujos de los elementos esenciales del entorno, técnica de recuperación y restauración de los elementos, estructuras, cubiertas, etc., y alcance de la intervención propuesta.

8. Para las obras a realizar en terrenos sometidos a protección arqueológica, o cuando se produjeran hallazgos de interés artístico, se estará a lo dispuesto por el Catálogo del PGOU y por el del PEPRI, para cualquier clase de suelo. La aparición de todo vestigio arqueológico en forma imprevista, será inmediatamente comunicada a la Administración Municipal y Autonómica.

ART. 126. Obras, afecciones y organismos competentes.

1. Con carácter previo a la presentación ante la Administración Urbanística Municipal del proyecto para el que se solicita licencia, cuando se tratase de obras o instalaciones en zonas de afección o de dominio de otros órganos concurrentes o por virtud de ser una materia sectorial específica, deberá obtenerse, según los casos, autorización, informe, concesión o licencia previas y preceptivas del órgano competente por razón de la materia y presentarlas en el expediente, para considerar completa la documentación a efectos del cómputo de sus plazos.

2. En otro supuesto, el tiempo requerido para que la Administración Urbanística Municipal cumpla el trámite y obtenga la resolución solicitada, suspenderá los plazos del procedimiento administrativo a él imputables.

3. Cuando el trámite ante el órgano concurrente no fuese preceptivo, pero el Ayuntamiento lo instase, los plazos serán a cuenta de los imputables al mismo.

SUBSECCIÓN 4ª. LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

ART. 127. Prescripciones observables en la ejecución de las obras.

1. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- a. Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
- b. Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.
- c. Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.
- d. Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía, así como las condiciones acústicas exigibles por el Decreto 326/2.003, de 25 de noviembre, respecto al uso de maquinaria al aire libre y carga y descarga.
- e. Planificar el tráfico de maquinaria pesada utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercana. En este sentido se crearán, si fuera necesario, caminos de obras provisionales.
- f. Efectuar las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentías, evitando el arrastre de materiales erosionables.
- g. Asegurar que los materiales de préstamo (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos) proceden de explotaciones y actividades legalmente establecidos.
- h. Los escombros y restos de obras que se generen en la fase de construcción deberán ser gestionados de acuerdo al Plan de Gestión y Aprovechamiento de Escombros de la Provincia y cumpliendo lo recogido en la correspondiente ordenanza o la que la sustituya, debiendo ser transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o a vertederos controlados de inertes.
- i. El suelo vegetal de buena calidad que sea necesario retirar para la realización de las obras se acopiará al objeto de proceder a su reutilización en zonas verdes.

2. Además de las mencionadas prescripciones, deben tenerse en obra a disposición del

inspector municipal:

- a. El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.
- b. Un ejemplar del proyecto aprobado, debidamente visado.

3. La autoridad municipal, cuando decreta la suspensión de las obras o actividades en curso o bien su demolición o cierre, podrá colocar, en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.

4. De igual forma deberá el promotor de las obras construir o reponer la acera fronteriza a la parcela dentro del plazo de conclusión de la obra, así como, a reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, así como en el mobiliario urbano y jardinería

ART. 128. Dirección Facultativa.

1. No podrán iniciarse las obras objeto de la licencia sin la previa aceptación del encargo realizado al Director de Obra, al Director de Ejecución y al Director de la Coordinación en materia de seguridad y salud, para llevar a cabo los funciones que a cada uno de los técnicos compete, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos que afecten al Proyecto y a su ejecución y con la designación de la empresa constructora que haya de realizarlas.

2. La acreditación de la contratación de los técnicos que componen la dirección facultativa y de cualquier otro técnico requerido, deberá verificarse mediante comunicación dirigida a la Administración Urbanística Municipal identificando los facultativos elegidos y su aceptación en documento visado por los Colegios oficiales respectivos, y se presentará ante la Administración, en el momento de solicitar licencia.

3. Toda la obra iniciada, sin haber cumplimentado todo lo dispuesto en este artículo, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

ART. 129. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora.

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo exigido por la reglamentación vigente que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente. La comunicación llevará implícita la paralización automática de la obra, debiéndose acompañar a la citada comunicación fotocopia del libro de órdenes o documento que lo sustituya, donde se constate dicha orden de paralización.

2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar habrá de nombrar un nuevo técnico y notificarlo a la Administración Urbanística Municipal, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras por la Administración sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

3. Si cambiara la empresa constructora encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del plazo de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne la identificación del nuevo constructor.

ART. 130. Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de primera utilización.

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento de la Administración Urbanística Municipal, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de primera utilización u ocupación, uso o puesta en servicio, a la que deberá acompañar:

a. Certificado expedido por el facultativo director de aquéllas, visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas, así como certificado final de las obras de urbanización (en su caso) que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, cuando su ejecución corresponda a los particulares.

b. Documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones de protección contra incendios de los edificios conforme a la normativa en vigor.

c. Certificado del técnico director de las obras acreditativo del cumplimiento del edificio de las condiciones exigidas por la normativa de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

d. Copia de la notificación de la concesión de licencia y su modificación si la hubiere.

e. Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos, en lo que corresponda.

f. Plano de las plantas, incluida cubiertas, en soporte digital de la edificación ejecutada.

g. Separata acreditativa del cumplimiento de la normativa de ruidos vigente.

h. Cualquier otra que el Ayuntamiento exija en todo caso, así como autorizaciones de otras administraciones públicas competentes que le sean de aplicación.

ART. 131. Contratos de suministro de servicios.

1. En los supuestos sujetos a licencia de primera utilización, las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad, telefonía y otros análogos, no podrán formalizar ningún contrato de suministro sin la presentación de la licencia de ocupación concedida o en su caso de instalación o apertura bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

2. Se exceptúan del régimen anterior los siguientes supuestos, de solicitud de suministro:

a. Las originadas por cambio de titularidad de la vivienda, comercio o industria, si no hay modificación, sustitución o alteración del uso.

b. Las que tengan por objeto edificios residenciales o viviendas con cédula de habitabilidad, o cédula de calificación definitiva fechada antes del 31 de diciembre de 1.987, en cuyo caso bastará con la presentación de cualquiera de estos documentos.

c. Las que sean consecuencia de la ampliación de redes sobre áreas plenamente consolidadas, siempre que no se trate de la primera utilización de un edificio o de la sustitución, modificación o alteración del uso preexistente.

SECCIÓN 3ª. LICENCIAS DE INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES.

ART. 132. Solicitud de licencia de apertura.

1. Se requerirá la autorización municipal para el ejercicio de cualquier actividad.
2. Para el ejercicio de cualquier actividad o instalación se precisa la obtención de las siguientes licencias:
 - a. Licencia de instalación por la que se autoriza previamente su implantación, ampliación o modificación.
 - b. Licencia de funcionamiento o de apertura propiamente dicha, en virtud del cual se autoriza la puesta en funcionamiento o en marcha, de la actividad o instalación de que se trate, una vez ejecutadas todas las obras, así como las medidas correctoras y de seguridad, y se hayan cumplimentado debidamente todas las condiciones bajo las cuales se concedió la licencia de instalación. No obstante, se sujetarán al trámite de declaración responsable y comunicación previa previsto en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo, aquellas actividades en que proceda la aplicación de este régimen de conformidad con la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios del mercado interior (DS), la Ley 12/2012, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios y la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Con carácter general requieren licencia de instalación y de funcionamiento (apertura):

1º) Las actividades incluidas en el Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/2018 de 31 julio o sus sustituciones.

2º) Aquellas actividades para las que se requiera informe del Servicio de Bomberos de conformidad con la legislación reguladora o las Ordenanzas Municipales.

3º) Aquellas actividades que de conformidad con los anexos de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, precisen de un pronunciamiento ambiental específico previo.

4º) Así como todas aquellas actividades en las que su instalación requiera realizar obras sea cual sea el alcance de éstas.

3. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia (salvo que se de aplicación el régimen de declaración responsable y comunicación) tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas de tal manera, que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los cambios de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito a la Administración Urbanística Municipal, quedando sujetos los titulares a las responsabilidades que se derivasen.

4. Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio autorizable, a tenor de lo previsto en el plan de ordenación vigente.

5. Los inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan, levantando en su caso, las respectivas actas con el resultado de la inspección.

ART. 133. Formulación de Ordenanzas Municipales sobre tramitación de Actividades

El Ayuntamiento podrá redactar unas Ordenanzas Municipales que regule el trámite y documentación necesaria para el otorgamiento de licencia de instalación y funcionamiento de actividades de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o norma que la sustituya y la Ley 12/2012, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios. Hasta tanto se aprueben las citadas Ordenanzas será de aplicación lo dispuesto en los siguientes artículos de esta sección.

ART. 134. Actividades inocuas y calificadas

1. Las actividades e instalaciones a los efectos de obtención de licencia, o en su caso, sujetas al procedimiento de declaración responsable, se clasifican en:

1.1. INOCUAS, que son las actividades no incluidas en el siguiente grupo y en las que cabe presumir que no vayan a producir molestias, alterar las condiciones de salubridad e higiene del medio ambiente ni ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas.

1.2. CALIFICADAS, las comprendidas en:

a. Los Anexos de la legislación autonómica vigente en materia de Protección Ambiental de Andalucía, en concreto la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o norma que la sustituya.

b. El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, en lo no derogado por la Ley 7/1994 y sus Reglamentos y que se considera como normativa sectorial complementaria.

c. El Reglamento de Espectáculos Públicos.

2. Las actividades inocuas no están sometidas a la normativa especial del grupo de calificadas, sin perjuicio de las normas sectoriales que por su actividad o instalación de que se trate, les sea de aplicación y en todo caso cumplimentarán lo previsto en estas normas. En estos casos, la aplicación del régimen de declaración responsable y comunicación exigirá el cumplimiento estricto de las exigencias derivadas del artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo.

3. En las actividades o instalaciones que aun no estando incluidas en los anexos de la legislación autonómica en materia de Ley de Protección Ambiental, pueden representar ruidos, vibraciones, emisión de humos y olores e impactos ambientales, el Ayuntamiento podrá exigir la protección del medio ambiente con los condicionantes pertinentes de medidas correctoras indicados en la licencia de apertura e incluso su tramitación como actividad calificada.

4. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales y obtenido la licencia de funcionamiento o de apertura.

5. Caducarán las licencias de los establecimientos que, seis (6) meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquéllos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis (6) meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos si dentro de los mismos, lo solicitado el interesado y justificada la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder como máximo, de un período igual.

6. En el caso de ser necesarias obras para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación de que se trate, será precisa la solicitud de la licencia de obra pertinente, la cual se

concederá conjuntamente con la licencia de instalación.

7. La concesión de licencia de instalación y funcionamiento estará sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que resulte de aplicación.

8. Los permisos o autorizaciones de otras administraciones, necesarias para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación, no eximirán de la necesidad de obtención de licencia municipal

9. Las actividades a las que resulte aplicable la legislación autonómica sobre protección ambiental seguirán el trámite que establece en su normativa según la actividad esté incluida en uno u otro de los anexos en que se subdividen las actividades afectadas.

ART. 135. Documentación para la licencia de instalación de actividades industriales y comerciales.

1. En las peticiones de licencias de instalaciones deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración.

2. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales las solicitudes de instalación se formularán mediante la documentación que a continuación se indica:

2.1. Para las inocuas:

- a. Impreso de instancia en modelo oficial.
- b. Croquis de situación y dimensiones del local en que se ejercerá la actividad (abarcando la totalidad de la manzana, con las demás actividades en planta baja de ésta).
- c. Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.
- d. Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuera persona física; y fotocopia de las licencias de construcción, 1ª utilización, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad al local.
- e. Plano de planta a escala 1:100.

2.3. Para las calificadas:

- a. Impreso de instancia en modelo oficial por triplicado.
- b. Fotocopia de la licencia de construcción, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiera ocupado con anterioridad al local.
- c. Certificado de la Dirección Facultativa.
- d. Tres ejemplares de Proyecto Técnico suscrito por un facultativo competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:
 - Memoria del Proyecto, que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que se utilizarán para su posible repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretendan emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad, ajustándose a la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental y sus Reglamentos en caso de actividades clasificadas.
 - Juego de planos integrados por los de plantas y secciones acotados a escala 1:50, 1:100 y a 1:200 y los detalles a escala 1:20 o 1:10; deberá constar en todo caso un croquis de situación incluyendo toda la manzana en que se halle, con expresión de las demás actividades en la misma.
 - Presupuesto en el que se incluirá un capítulo de maquinaria con relación valorada, a precios actuales en el mercado y el de instalaciones, con valoración de los precios vigentes.

4. La documentación suscrita por los técnicos legalmente autorizados deberá venir visada por el Colegio Oficial correspondiente.

5. Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reforma o modificaciones que afecten a las tarifas de contribución, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y, medidas aplicadas, se efectuarán utilizando el modelo oficial correspondiente como si fueran de nueva instalación acompañadas de la licencia o licencias y en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.

ART. 136. El permiso de funcionamiento de la actividad.

1. Mediante él se autoriza la puesta en uso de la actividad o instalación pretendida. Es equivalente a la licencia de primera ocupación o utilización con respecto a la licencia de obras.

2. Para la obtención del permiso de funcionamiento será precisa la inspección previa de los servicios técnicos designados por el Ayuntamiento, así como la resolución favorable de calificación ambiental si fuere una actividad calificada.

3. Deberán haberse realizado todas las cesiones y ejecutado todas las obras de urbanización que sean precisas conforme a lo establecido en estas Normas y la legislación urbanística.

4. La obtención del permiso de funcionamiento no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causas de infracción urbanística que se derive de error o falsedad imputable a los mismos.

5. Si como consecuencia de las autorizaciones de otros organismos fuera precisa la realización de obras a añadir a las previstas en proyecto para cumplimentar las medidas correctoras y la de seguridad que pudieran exigirse, se deberán incorporar al proyecto.

6. La comprobación de la inexistencia de las medidas correctoras impuesta en el permiso de instalación implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

7. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, la documentación mínima a presentar por los titulares de la instalación o actividad para el permiso de funcionamiento será la siguiente:

a. Proyecto Técnico final de obras, debidamente visado, en el que se refleje el estado final de las obras si éstas hubieran sufrido alguna alteración que, en cualquier caso, no podrá incurrir en los supuestos que precisan de solicitar de modificación de licencia.

b. Copia de la notificación de la licencia de obras y del permiso de instalación.

c. Certificado final de obras de técnico competente, donde se haga constar que además de la seguridad estructural del edificio, y norma de obligado cumplimiento, si fuera el caso.

- Que las instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con las determinaciones del proyecto presentado y por el que se obtuvo licencia para la instalación de la actividad.

- Que se han ejecutado las medidas correctoras y condiciones ambientales impuestas según la evaluación del impacto ambiental, informe ambiental o calificación ambiental.

- Que se cumplen las determinaciones exigidas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las medidas de protección contra incendios.

d. Plan de revisiones periódicas a realizar por entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios y medidas correctoras medioambientales, si se encuentra clasificada.

e. Alta en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlos solicitado si el Ayuntamiento lo considerara preciso.

f. Informes favorables de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos y cualquier otro que el Ayuntamiento exija conveniente.

8. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la

correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales o de la Junta y obteniendo la licencia de funcionamiento o apertura.

9. Caducarán las licencias de apertura y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis (6) meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos, si dentro de los mismos, lo solicitara el interesado, justificando la causa del retraso y la cual no podrá exceder de un período igual.

ART. 137. Procedimiento de concesión de instalación de actividades.

1. El procedimiento de otorgamiento de licencia de instalación y funcionamiento se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y medioambiental vigente, así como a las disposiciones de Régimen Local aplicables, a las derivadas de estas Normas y, en su caso, a las establecidas en las Ordenanzas que en su desarrollo se pudieran aprobar.

2. Para las actividades calificadas se estará además a lo indicado en Ley andaluza vigente sobre Protección y Calidad Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan, así como a la Ley 30/92, del Procedimiento Administrativo Común, o legislación que la sustituyan.

ART. 138. Documentación para la licencia de traspaso y modificación del uso o actividad.

1. Con la solicitud para la modificación objetiva del uso del edificio o local, siempre que éste no requiera la realización de obra de ampliación o reforma, se acompañarán de los siguientes documentos:

a. Memoria justificativa detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizada por el planeamiento vigente; cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberá consignarse además la categoría, clasificación y situación de las mismas.

b. Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que delimiten la totalidad de la manzana en que estén situadas y las demás actividades existentes en la misma.

c. Plano de plantas y fachada con las secciones necesarias para su completa inteligencia.

d. Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes. Informe favorable de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos.

e. Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso.

f. Copia de licencia de obra de edificio y de la licencia de ocupación, o la justificación de que el edificio local tiene adquirido el derecho a la edificación.

g. Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad.

h. Alta en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlo solicitado si el Ayuntamiento lo considera preciso.

2. Si la actividad se encuentra sometida a control ambiental previo, memoria y calificación conforme a las determinaciones de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

3. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

ART. 139. Instrumentos de política y suelo.

1. Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:

- 1.1. El Plan de Vivienda y Suelo
- 1.2. El Patrimonio Municipal de Suelo.
- 1.3. El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.
- 1.4. La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél sistema en los plazos establecidos.
- 1.5. La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

2. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos de la política de suelo a los objetivos de la política de vivienda, constituyen instrumentos específicos de ésta última:

- 2.1. La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas.
- 2.2. La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.
- 2.3. La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

CAPÍTULO 2. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

ART. 140. El Plan Municipal de la Vivienda y suelo.

1. El Ayuntamiento de Vélez-Málaga aprobará un Plan Municipal de la Vivienda y Suelo en la primera anualidad de entrada en vigor del presente Plan General ajustado a las previsiones de éste y en coherencia con el Plan Andaluz de Vivienda. Todo ello a través de EMVIPSA.

2. El contenido y las determinaciones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se ajustará a las previsiones del artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, o norma que la sustituya. En especial, el Plan Municipal de la Vivienda establecerá:

2.1. Actuaciones dirigidas a fomentar el alquiler de las viviendas deshabitadas, especialmente dirigido a incentivar el alquiler social de las mismas.

2.2. Ayudas para la rehabilitación de viviendas vacías con destino al alquiler.

2.3. Implementación de medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda, y a la implantación de alojamientos transitorios para cubrir las necesidades relacionadas con el riesgo de exclusión social.

2.4. Programas de rehabilitación singular de edificios y viviendas, así como de regeneración urbana integral.

2.5. Establecer el porcentaje, que debe ser superior al establecido en el artículo 17.8 de la LOUA, con destino a inquilinos con ingresos que no superen una vez el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples)

CAPÍTULO 3. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

ART. 141. Finalidad y destino.

1. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Vélez-Málaga constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan, siendo su finalidad principal regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

2. A tal efecto los terrenos y construcciones que lo integren deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística, a las siguientes finalidades:

2.1 En suelo residencial, a la construcción de viviendas protegidas. No obstante, de forma excepcional, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública, siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas establecidas por el planeamiento como en una mejor gestión del propio Patrimonio Municipal de Suelo. Sin perjuicio de lo anterior, y como regla general, dado su carácter residual, se consideran aptos para su enajenación con destino a vivienda libre aquellos suelos no incluidos en el Plan Municipal para la vivienda protegida, o en Convenios con otras Administraciones para la construcción de viviendas protegida.

2.2 Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo serán destinados preferentemente a usos declarados de interés público siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan. A los efectos del apartado anterior, y conforme al artículo 75.1.b) de la LOUA, se consideran usos de interés público los siguientes:

- a) Usos expresamente declarados de interés público por disposición normativa.
- b) Usos declarados de interés público por el Ayuntamiento bien mediante la aprobación de unas Ordenanzas específicas o por planeamiento.
- c) Los usos establecidos y admitidos en el planeamiento.

3. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión del Patrimonio Municipal de Suelo, se destinarán:

3.1. Con carácter preferente, a la adquisición de suelo destinado a viviendas protegidas o equipamientos para el servicio a la población.

3.2. La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.

3.3. La promoción de viviendas protegidas.

3.4. A la ejecución, rehabilitación, adaptación, ampliación, conservación o mejora de los equipamientos y jardines públicos en zonas degradadas sobre las que el Ayuntamiento u otro organismo público proyecte una actuación pública.

3.5. A rehabilitación, adaptación, ampliación, conservación o mejora de los edificios propiedad de las Administraciones Públicas en la ciudad consolidada

3.6. A la urbanización del centro y de otros barrios históricos de los núcleos que sean zonas degradadas en el marco de la ejecución de una actuación pública.

3.7. A la dotación de accesos y urbanización de los bienes propios del correspondiente Patrimonio Municipal de Suelo, así como la dotación de accesos y urbanizaciones de los edificios de equipamientos públicos y de edificaciones municipales en zonas degradadas.

3.8. Al fomento de actuaciones privadas para la mejora, conservación y rehabilitación de edificaciones del centro y otros barrios históricos de núcleos del término municipal que sean ciudad consolidada, así como de las barriadas degradadas sobre las que el Ayuntamiento, u otro organismo público, establezca una actuación general de rehabilitación.

3.9. A la ejecución de actuaciones públicas a al fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora de zonas degradadas.

3.10. A la rehabilitación de edificios monumentales o con algún grado de protección

arquitectónica, ya sea mediante su ejecución directa en los edificios de propiedad pública, o mediante subvenciones o ayudas en los de propiedad privada, en zonas degradadas o en la ciudad consolidada.

4. Para la ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en los apartados 3.6, 3.7, 3.8, 3.9 y 3.10 anteriores el porcentaje máximo de los ingresos que puede aplicarse a estos destinos, será como máximo el veinticinco por ciento (25%) del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del patrimonio público de suelo.

5. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el apartado anterior. La Administración Urbanística Municipal podrá hacer uso de todas las formas de gestión legalmente previstas para la ejecución del planeamiento.

ART. 142. Bienes integrantes.

Integran el Patrimonio Municipal del Suelo:

1. Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento de Vélez-Málaga. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.

2. Los terrenos, construcciones y derechos de aprovechamiento urbanístico, obtenidos por cesión, convenio urbanístico, expropiación o cualquier sistema de actuación urbanística, siempre que por su naturaleza la legislación no les confiera de forma automática al incorporarse al Patrimonio Municipal la condición de bienes de dominio y uso público.

3. Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.

4. Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, así como cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.

5. Los terrenos y las construcciones adquiridos por esta Administración Municipal en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en el presente Plan General.

6. Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

ART. 143. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:

a. La determinación del sistema de expropiación en cualquier unidad de ejecución.
b. La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
c. La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo en cualquier clase de terrenos.

d. La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.

2. La prestación compensatoria percibida por la Administración Local en las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable se afectarán a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o bien llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

3. La delimitación de áreas de reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse, preferentemente, en:

a) En cualquiera de las zonas del suelo urbanizable no sectorizado de la entidad territorial de la ciudad compacta.

b) En los sectores del suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación.

c) En cualquier tipo de suelo no urbanizable para el cumplimiento de las previsiones del artículo 74.1 párrafo segundo de la LOUA.

4. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

ART. 144. Reservas de terrenos. Expropiación.

1. El presente Plan General establece, en diferentes clases de suelo, reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

2. El establecimiento de las reservas de terrenos anteriormente reseñadas comporta:

2.1. La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

2.2. La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

3. De igual forma se podrán delimitar nuevas reservas de terrenos no previstas en el presente Plan General, en cualquier clase de suelo, por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución, especificado en el artículo 106 de la LOUA, de posible adquisición para la constitución o ampliación del patrimonio municipal de suelo.

ART. 145. Regla especial de incorporación al proceso urbanizador de terrenos reservados.

1. La incorporación al proceso urbanizador y la realización de cualesquiera actuaciones o actos en los terrenos y las construcciones adquiridos por esta Administración en las reservas establecidas conforme al artículo anterior requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en esta Ley. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable será suficiente la innovación o revisión parcial del instrumento de planeamiento general, pudiendo tener ésta como objeto dicha previsión.

ART. 146. Gestión del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. La Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el artículo 69 de la LOUA, siendo aplicable a los bienes integrantes del mismo el régimen de los bienes patrimoniales de la Administración Local en todo lo no expresamente previsto en la norma anteriormente reseñada. Esta Administración Local podrá hacer uso, para la gestión de su Patrimonio Municipal de Suelo, de todas las formas previstas en la LOUA para la ejecución del planeamiento.

2. Para la constitución, ampliación y, en general, gestión del Patrimonio Municipal de Suelo puede recurrirse al crédito, incluso con garantía hipotecaria sobre los bienes integrantes de éstos. Los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del Patrimonio Municipal de Suelo deberá

aplicarse a la conservación y ampliación de dicho patrimonio.

3. Cuando existan terrenos del patrimonio público de suelo pertenecientes a diferentes Administraciones, para su gestión deberán establecerse cauces adecuados de colaboración interadministrativa.

CAPÍTULO 4. CESIÓN DE TERRENOS Y DERECHOS DE SUPERFICIE.

ART. 147. Gestión por la Administración o cesión.

1. La urbanización y edificación de los terrenos del Patrimonio, una vez que el grado de desarrollo del Planeamiento lo permita, podrá llevarse a cabo por la Administración, utilizando la modalidad de gestión más adecuada en cada caso, de las previstas en estas Normas.

2. Los terrenos integrantes del Patrimonio también podrán ser cedidos para el cumplimiento de los fines previstos en estas Normas.

3. La cesión de terrenos habrá de comunicarse al órgano competente de la Comunidad Autónoma en los supuestos previstos en la legislación vigente.

ART. 148. Cesiones onerosas. Concurso.

1. Los terrenos pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo con calificación urbanística adecuada para la construcción de viviendas protegidas o a otros usos de interés social, sólo podrán ser enajenados en virtud de concurso. Su precio no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real que les corresponda. El pliego de condiciones podrá fijar en su caso:

1.1. Los plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas, si el terreno mereciera la calificación de solar, sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplimiento de los plazos previstos con carácter general en el presente Plan.

1.2. El destino específico de dichos bienes que necesariamente deberá ser alguno de los previstos en estas Normas. Si el concurso quedare desierto, se podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones.

2. La cesión a entidades de carácter benéfico y social, que promuevan viviendas protegidas, no requerirá concurso, sin perjuicio de que el acuerdo de cesión podrá contener idénticas previsiones, en relación a plazos, y destino de los bienes, que en el supuesto anterior.

ART. 149. Procedimiento de adjudicación directa de parcelas declaradas desiertas en expedientes de venta por concurso o subasta.

1. En aquellos supuestos en los que los bienes incursos en un procedimiento de enajenación no llegasen a adjudicarse por los motivos legalmente previstos, los mismos se podrán adjudicar directamente, previa negociación, en el plazo de un año, con arreglo al pliego de condiciones.

Al no existir regulación legal del procedimiento de adjudicación partir de que la venta de un inmueble haya quedado desierta, salvo la obligación de negociar el precio, se establece a continuación la regulación de un procedimiento básico regulador para las adjudicaciones directas derivadas de expedientes de venta declarados desiertos:

1.1. Una vez declarado desierto el concurso o la subasta, se podrá abrir un plazo de un mes para que los posibles interesados formulen propuestas cumpliendo los mismos requisitos que en el concurso o subasta. Dicho plazo será anunciado mediante publicación en el BOP, indicándose en el anuncio la fecha límite en que los interesados puedan formular oferta. Si durante dicho mes de plazo no se presentare ninguna oferta se entenderá prorrogado automáticamente mes a mes hasta agotar el plazo

del año a que se refiere la parte expositiva de la propuesta.

1.2. Finalizado el plazo de formulación de proposiciones se examinará la documentación aportada y el precio ofrecido. Cuando el procedimiento del que derivan hubiese sido el de concurso, se baremarán las ofertas conforme a lo dispuesto en el pliego de condiciones.

1.3. Examinada la documentación y baremadas las ofertas, se citará a todos los que hubiesen formulado propuestas para que comparezcan conjuntamente ante esta Administración. En el día y hora señalados, reunidos todos los interesados, se les comunicará el contenido de todas las ofertas presentadas, y se les invitará a que mejoren la más alta. De todo ello se levantará Acta.

1.4. Se propondrá la adjudicación de la parcela a la mejor oferta, es decir, a la de mayor precio, en caso de subasta, y a la que haya obtenido mejor puntuación, en caso de concurso.

1.5. Si resultase que la proposición que contenga la mejor oferta adoleciese de algún defecto, se requerirá al interesado para que en el plazo máximo de 15 días subsane la deficiencia, con la advertencia de tenerlo por desistido en el procedimiento transcurrido dicho plazo. En caso de desistimiento, se podrá adjudicar la parcela a la siguiente mejor oferta.

1.6. Una vez transcurrido el primer mes de plazo sin haberse presentado ninguna oferta se podrán suspender en cualquier momento las prórrogas automáticas para iniciar un nuevo procedimiento de concurso o subasta.

2. Situaciones especiales: No procederá la aplicación de este procedimiento cuando sea inferior a un mes el plazo que resta entre la finalización de la última prórroga y el de los doce meses previstos por la legislación para la adjudicación directa.

ART. 150. Cesiones entre Administraciones.

1. Las Administraciones públicas urbanísticas y entidades instrumentales de estas, como las empresas públicas de suelo o las empresas municipales de la vivienda, entre otras, podrán transmitirse directamente, y a título gratuito u oneroso, terrenos con fines de:

- 1.1. Promoción pública de viviendas.
- 1.2. Construcción de equipamiento comunitario.
- 1.3. Construcción de otras instalaciones de uso público o interés social.

2. Además de las cesiones previstas en el punto anterior, podrán ser objeto de cesión las aportaciones de bienes procedentes del Patrimonio Municipal del Suelo.

ART. 151. Cesiones a título gratuito.

1. En casos justificados se podrá ceder terrenos gratuitamente o por precio inferior al de su valor urbanístico para ser destinados a viviendas protegidas en los supuestos previstos en los apartados b) y c) del artículo 76 de la L.O.U.A.

2. Cuando la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos lo requiera, se podrá también ceder directamente, por precio inferior al de su valor urbanístico o con carácter gratuito, el uso temporal de terrenos a favor de Entidades o Instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro para destinarlo a usos de interés social que redunde en beneficio manifiesto del municipio.

3. La consideración de determinadas Entidades o Instituciones privadas como de interés público municipal requerirá la aprobación del órgano municipal competente.

ART. 152. Derecho de superficie.

1. Se podrá constituir el derecho de superficie, en terrenos propiedad del Ayuntamiento de Vélez-Málaga o integrantes del patrimonio municipal del suelo con destino a la construcción de viviendas protegidas o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2. El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubieren fijado al constituirlo y se regirá por las disposiciones contenidas en este capítulo, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente, por las normas del derecho privado.

3. El procedimiento de constitución del derecho de superficie y el carácter oneroso o gratuito del mismo, se regirán por lo dispuesto en los artículos de esta Sección para los diversos supuestos.

4. Cuando se constituyere a título oneroso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada por la concesión o de un canon periódico, o la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unas u otros, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo que se hubiera pactado al constituir el derecho de superficie.

ART. 153. Derechos y obligaciones del superficiario.

1. El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo previsto, de conformidad con el artículo 173.1 y 2 de la LOUA.

2. El plazo del derecho de superficie concedido no podrá exceder del legalmente previsto.

3. Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, el dueño del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna, cualquiera que sea el título, en virtud del cual se hubiere constituido aquel derecho.

4. La extinción del derecho de superficie por transcurso del tiempo, provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

CAPÍTULO 5. TANTEO Y RETRACTO.

ART. 154. Delimitación de áreas de tanteo y retracto.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de planeamiento, incrementar el patrimonio municipal de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, se podrán delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones que quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración Municipal.

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse, en su caso, si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconforme con la ordenación aplicable.

3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.

4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas protegidas que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las posteriores transmisiones onerosas de aquéllas.

6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

ART. 155. Procedimiento de delimitación.

1. La delimitación de las áreas a que se refiere el artículo anterior podrá efectuarse por el planeamiento urbanístico o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.

3. En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

ART. 156. Obligaciones de los afectados.

1. Los propietarios de bienes incluidos en una de las áreas de tanteo y retracto deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días desde que se haya producido la notificación.

2. La transmisión onerosa de más del cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más del ochenta por ciento por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto, tendrá la consideración de transmisión onerosa a los efectos de los dispuesto en este capítulo.

ART. 157. Ejercicio del retracto.

1. El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida en el artículo anterior, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos o el precio efectivo de la transmisión resultara inferior o menos onerosas las restantes condiciones de la misma.

2. Este derecho deberá ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá notificar en todo caso al Ayuntamiento, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuese formalizada.

ART. 158. Caducidad de la notificación

1. Los efectos de la notificación de la transmisión al Ayuntamiento, para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe dicha transmisión.

2. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

ART. 159. Pago del precio.

1. El precio podrá pagarse en metálico o mediante la entrega de terrenos de valor equivalente,

UnPGOUparavélezmalaga

si las partes así lo convienen.

2. Cuando el precio deba pagarse en distintos plazos, el incumplimiento de cualquiera de ellos dará derecho al acreedor a instar la resolución de la transmisión realizada a favor del Ayuntamiento.

ART. 160. Transmisiones sin notificación previa.

1. No podrán efectuarse transmisiones sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones, si no aparece acreditada la realización de las notificaciones contempladas en los artículos anteriores.

2. A tal efecto, el Ayuntamiento remitirá a los Registros de la Propiedad correspondientes copias

CAPÍTULO 6. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS.

ART. 161. Sobre el carácter de las determinaciones.

1. Es una determinación estructural, en cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

2. Se eximen de esta obligación a algunas de las áreas o sectores cuya densidad es inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideran aptas para la construcción de este tipo de viviendas, dado que el Plan general contiene reservas por encima del 30% de la edificabilidad residencial en su conjunto. Dicha exención queda recogida en las fichas respectivas.

ART. 162. La Calificación de Viviendas Protegidas.

En aquellos casos en los que el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas únicamente podrá destinarse el uso pormenorizado de vivienda protegida conforme a la normativa vigente en cada momento.

ART. 163. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas.

1. La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

- 1.1. El Plan Parcial en los sectores de suelo urbano o urbanizable sectorizado.
- 1.2. El Plan Especial o Estudio de Detalle en las áreas de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada remitida a ellos.
- 1.3. El Plan General en el suelo urbano no consolidado ordenado, pudiendo ser modificada dicha ubicación por el Estudio de Detalle.

2. El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada deberá especificar los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas protegidas. Plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento. A tal efecto el plazo máximo para el inicio de la edificación de las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización; plazo que podrá ser prorrogado por idéntico período en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado este, y deba aguardarse a la

aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

3. De igual forma, los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

ART. 164. Planes Especiales para la calificación de Viviendas Protegidas.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones o viviendas protegidas.

ART. 165. El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de Viviendas Protegidas.

1. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en sectores y áreas de reforma interior con el uso característico residencial se materializará, preferentemente, en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas, debiendo en el seno del Proyecto de Reparcelación aplicarse el oportuno coeficiente de ponderación, que en ningún caso será superior al recogido en la correspondiente ficha reguladora.

ART. 166. Vinculación de la Calificación de Viviendas Protegidas.

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa Calificación Provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras.

2. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

TÍTULO VI. REGULACIÓN DE LOS USOS Y SISTEMAS.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

ART. 167. Definición.

1. Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General o su planeamiento de desarrollo. Serán de aplicación en la forma que para cada caso se establece.

2. Se deberán cumplir, además de las condiciones antedichas, las condiciones generales de la edificación y su entorno y cuantas otras, que correspondan a la regulación de la zona en que se encuentren, y que se establezcan en este Plan General.

ART. 168. Tipos de Usos.

1. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, a efectos de calificación urbanística y compatibilidades se distingue entre:

A. Usos admisibles:

A.1. Uso global o característico. Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, zona o área de reparto, por ser el dominante de implantación mayoritaria en la pormenorización de usos que sea realizada con la ordenación. Puede haber más de un uso global en un sector, en la proporción que fije en sus fichas el PGOU.

A.2. Uso pormenorizado. Es aquel que caracteriza a las parcelas concretas, tanto por la asignación directa en suelo urbano, como por la zonificación de los planes de desarrollo, de una calificación u ordenanza específica.

El uso pormenorizado, pueden ser exclusivo o no exclusivo, en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen:

a. Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

A.3. Usos compatibles del uso global. Son aquellos de carácter lucrativo, que se pueden implantar en coexistencia con el uso global, hasta un máximo del techo edificable asignado al ámbito, definido en fichas.

A.4. Usos compatibles del uso pormenorizado. Son aquellos de carácter lucrativo, que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado por permitirlo así su ordenanza de aplicación, hasta un máximo del 45% del techo edificable asignado a la parcela.

Es uso compatible es aquel cuya implantación puede permitirse, conjuntamente o como alternativo, del uso pormenorizado principal que se deriva de la calificación específica asignada a la parcela o manzana.

El uso compatible puede tener el siguiente carácter, en función de su grado de limitación de la compatibilidad:

a. De carácter complementario: es el uso compatible que puede ser objeto de implantación en la parcela de manera subordinada con el uso principal, al estar vinculado al mismo y hasta un límite. En las fichas de las actuaciones del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado, pueden ser exigidos de manera obligatoria como complemento necesario del uso principal.

b. De carácter limitado: es el uso compatible en la parcela o edificio que puede ser implantado conjuntamente con el principal sin precisar vinculación con éste, aun cuando limitado en posición o en una determinada proporción a fin de no desnaturalizar al principal.

c. De carácter alternativo: es el uso susceptible de ser implantado en la parcela de manera sustitutiva del principal sin restricciones alguna.

c.1. Usos alternativos del uso global. Son aquellos definidos en las fichas de las zonas, intercambiables entre sí como tales usos globales.

c.2. Usos alternativos del uso pormenorizado. Es aquel cuya implantación puede permitirse alternativamente al uso pormenorizado principal que se deriva de la calificación específica asignada a la parcela o manzana.

En el régimen de ordenanzas particulares del suelo urbano con ordenación pormenorizada, el uso compatible puede ser objeto de implantación ya sea con carácter complementario, limitado o alternativo.

B. Usos prohibidos. Se consideran así aquellos usos que deben ser impedidos por las Normas de este Plan, o por las Ordenanzas de los Planes Parciales, al imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto. También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos. Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

ART. 169. Regulación de los usos.

1. Usos obligados. Son los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor. Para las edificaciones legalizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General se considerarán igualmente usos obligados los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor, siempre que no están prohibidos en el presente Plan General o, en su defecto, los usos característicos asignados a donde se ubiquen dichas edificaciones. La autorización de un uso distinto del obligado estará sometida al procedimiento de modificación de uso establecido en estas Normas.

2. Usos provisionales. Los que no estando prohibidos por estas Normas, se establezcan legalmente de manera temporal; para lo que será requisito indispensable que no requieran obras e instalaciones permanentes y que no dificulten la ejecución del Plan General. Un uso provisional podrá autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en la LOUA.

3. Usos Fuera de Ordenación. Aquellos usos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, pero prohibidos en el mismo. Los usos fuera de ordenación están sometidos al régimen establecido en la LOUA y a las Disposiciones Transitorias de estas Normas.

4. Usos fuera de ordenanza. Son aquellos usos preexistentes, que sin estar prohibidos por este PGOU, incumplen algunos de los elementos o parámetros regulados en estas Normas, por lo que no serán de aplicación las condiciones generales y particulares del Plan. No obstante serán exigibles la adaptación a estas Normas cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros, o bien, sea exigible por la legislación sectorial de cualquiera de las Administraciones competentes.

5. Usos existentes o preexistentes. Aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y cuando ello es preceptivo, posean licencia de apertura.

ART. 170. Usos Globales y Pormenorizados.

1. El Plan General asigna en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado ordenado, la calificación o uso pormenorizado a cada parcela o manzana concreta.

2. El Plan General asigna, en las áreas de suelo urbano no consolidado remitido a algún tipo de planeamiento y sectores de suelo urbanizable sectorizado un uso global o varios usos alternativos de los siguientes:

USO RESIDENCIAL (R)
USO TERCIARIO (TER)
USO INDUSTRIAL (IND)
USO LOGÍSTICO (LOG)
USO TURÍSTICO (TUR)
USO DOTACIONAL (DOT)
USO DECOMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS (CIB)

3. Se considera admisible la siguiente compatibilidad de usos pormenorizados respecto a los usos globales, en los casos en que no se exprese la misma por el Plan, en las fichas reguladoras. No obstante, ninguna implantación de usos pormenorizados compatibles debe desvirtuar el uso global previsto, de modo que su proporción se mantendrá por debajo del 45% del techo del ámbito correspondiente.

-El uso residencial es compatible con todos los usos globales menos con el industrial, logístico, salvo expresión de lo contrario en la ficha reguladora.

-El uso pormenorizado comercial es compatible con todos los usos globales.

-Los usos industriales y logísticos son únicamente compatibles entre sí y con ningún otro uso global distinto. Excepción hecha respecto del uso industrial de industria escaparate o industria comercial que es compatible con todos los usos globales, aunque no lo es con el residencial ni el turístico.

-El uso hotelero pormenorizado es compatible con el uso global residencial y con el terciario.

Los usos de equipamiento y de zonas libres, se consideran a estos efectos usos complementarios del uso global impuesto en la ficha.

Los coeficientes de homogeneización en las áreas de reparto serán siempre los establecidos en el PGOU, con independencia de los usos compatibles. La compatibilidad de un uso respecto al global faculta a la aplicación en el sector de la ordenanza correspondiente a dicho uso, con independencia de las que incluya la ficha reguladora. En caso del residencial se aplicará de principio la ordenanza mayoritaria de su entorno, aunque podrá ser modificada por los servicios técnicos municipales si se deriva una justificación de mejor implantación con otra ordenanza de conformidad con el modelo municipal.

4. Aprobado el planeamiento de desarrollo, y por tanto su zonificación en los usos pormenorizados de sus ordenanzas de aplicación, sólo podrá solicitarse licencia de obras para dichos usos pormenorizados o sus usos alternativos o complementarios, y los usos compatibles de las ordenanzas que, como tales, no superen el 50% del techo edificable de la parcela o manzana. Igualmente, en el caso de las parcelas de suelo urbano calificadas pormenorizada y directamente por el PGOU.

5. En suelo no urbanizable, el Plan General fija unas condiciones de uso, en los que se describen los usos admisibles por zonas, entendiéndose prohibidos los no admitidos expresamente.

6. En el caso de modificaciones del Plan General, para cambiar el uso global de un suelo

urbanizable sectorizado, se asignará por el Ayuntamiento un nuevo coeficiente de ponderación similar al de zonas de igual ubicación, tipología y uso, decidiéndose al mismo tiempo si se mantiene el techo bruto del sector y por tanto se generan excesos o defectos de aprovechamiento, o bien disminuye o aumenta dicho techo para que no haya tales excesos ni defectos.

7. En el caso de modificaciones del Plan General para cambiar el uso global de suelos urbanos no consolidados, que son áreas de reparto independientes, el Ayuntamiento adaptará el techo bruto edificable a índices similares a otros existentes en el entorno con el mismo uso.

ART. 171. Tipos de edificación a efectos de regulación de usos.

1. Edificio exclusivo. Toda edificación dedicada a un único uso determinado, y además, en las condiciones establecidas en éste título, a otros usos, siempre que los mismos sean admisibles en la zonificación correspondiente y necesarios para el desarrollo del referido uso.

2. Edificio exento. Todo edificio exclusivo ubicado en una parcela cuya edificación e instalaciones mantengan una distancia mínima de separación a todos sus linderos públicos o privados regulada en la ordenanza correspondiente.

ART. 172. Servidumbres.

Compone la servidumbre de los diferentes usos el conjunto de espacios libres que, por razón de su inmediación y vinculación a los mismos, no pueden ser edificados. Dichas servidumbres no serán de aplicación a aquellas edificaciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General que, contando con la pertinente licencia municipal, sean conformes y compatibles con la ordenación y calificación de este Plan.

ART. 173. Clases de usos pormenorizados.

1. A los efectos de establecer la calificación urbanística se establecen por el presente Plan los siguientes usos pormenorizados que a continuación se indican, y que se expresan integrados en los usos globales que le son propios:

1.1. Usos pormenorizados integrados en el uso global o característico RESIDENCIAL:

- a.1 Residencial Vivienda unifamiliar.
- a.2 Residencial Vivienda plurifamiliar.

- b.1. Residencial Vivienda Libre
- b.2. Residencial Vivienda Protegida.

1.2. Usos pormenorizados integrados en el uso global TERCARIO:

- a. Uso pormenorizado de Comercio
- b. Uso pormenorizado de Oficinas
- c. Uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos
- d. Uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista.
- e. Uso pormenorizado de hostelería y servicio a las personas.

1.3. Usos pormenorizados integrados en el uso global o característico INDUSTRIAL:

- a. Uso pormenorizado de Industria y Almacenamiento.
- b. Uso pormenorizado de Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes.

1.3. Usos pormenorizados integrados en el uso global o característico LOGÍSTICO:

a. Uso pormenorizado de Logística y Distribución.

1.4. Usos pormenorizados integrados en el uso global o característico TURÍSTICO:

a. Uso pormenorizado de Establecimiento Hotelero

b. Uso pormenorizado de Apartamentos Turísticos

c. Uso pormenorizado de Campo de Golf

1.5. Usos pormenorizados integrantes del uso global o característico DOTACIONAL:

a. Uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos

b. Uso pormenorizado de Espacios Libres Públicos

1.6. Usos integrantes del uso global de COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS:

a. Uso pormenorizado de Viario.

b. Uso pormenorizado Tranviario

c. Uso pormenorizado Portuario

d. Uso pormenorizado Intercambiador de Transportes

e. Uso pormenorizado Servicios Infraestructurales

f. Uso pormenorizado Garaje-Aparcamiento

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en alguno de los tipos de usos aquí desarrollados se regulará análogicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante

CAPÍTULO 2. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.

ART. 174. Carácter de las disposiciones.

Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo 2 del Título VI no tienen el carácter de ordenación estructural.

ART. 175. Actividades permisibles y condiciones de la edificación.

1. Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

2. Además de las condiciones generales de edificación que se señalan para cada uso, éstos deberán cumplir, si procede, las particulares de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la Ordenanza en que se encuentre.

ART. 176. Usos en los sótanos.

1. En general, en los sótanos sólo podrán establecerse:

a. Las instalaciones técnicas al servicio del funcionamiento general de la edificación.

b. Aparcamientos y garajes en cualquier planta del sótano.

c. Trasteros, vestuarios, aseos o almacenes vinculados al aparcamiento en planta sótano o la edificación de la planta baja.

En los supuestos anteriores, la superficie edificada a que se destine a dichos usos en planta

sótano no computará a efectos de edificabilidad.

ART. 177. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

3. Cuando en las normas u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, en situaciones de plantas superiores a la primera, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior.

5. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

ART. 178. Dotación de aparcamientos.

1. A los efectos de las presentes normas se entiende por aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública. 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.

2. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso en concreto. No obstante, no será obligatoria esta dotación, en las edificaciones incluidas en alguno de los siguientes supuestos:

2.1. Cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas Normas, sea igual o inferior a tres (3).

2.2. Las que se construyan en parcela de superficie inferior a trescientos (300) m².

2.3. Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado.

2.4. Las que den frente a calle con calzada con tráfico rodado de anchura entre alineaciones inferior a seis (6) metros.

2.5. Las edificadas sobre parcela con un frente de fachada inferior a seis (6) metros.

3. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales y dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.

4. Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurren circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta del promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.

5. Los Planes Parciales para uso industrial, terciario y logístico establecerán, las reservas de aparcamiento en función del tráfico de autobuses, camiones, tráilers u otros medios de transporte previsibles de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de éstos.

ART. 179. Actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano.

1. Son incompatibles con el modelo territorial del municipio y, por tanto, quedando prohibidas en cualquier clase de suelo, las actividades siguientes:

- a. Centrales nucleares y otros reactores nucleares.
- b. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

2. Son incompatibles con el medio urbano del municipio y, por tanto, quedando prohibidas en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, las actividades siguientes:

- a. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a un (1) MW.
- b. Instalaciones para la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto.
- c. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos incluidos en el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus Instrucciones Técnicas complementarias, MIE-APQ-1 (líquidos inflamables y combustibles), MIE-APQ-2 (óxido de etileno), MIE-APQ-3 (cloro), MIE-APQ-4 (amoníaco anhidro), MIE-APQ-5 (almacenamiento y utilización de botellas y botellones de gases comprimidos, licuados y disueltos a presión), MIE-APQ-6 (líquidos corrosivos) y MIE-APQ-7 (líquidos tóxicos); así como en el Real Decreto 2016/2004, de 11 de octubre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica complementaria MIE-APQ-8 (almacenamiento de fertilizantes a base de nitrato amónico con alto contenido de nitrógeno).
- d. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
- e. Coquerías.
- f. Fabricación y formulación de pesticidas.
- g. Instalaciones de fabricación de explosivos.
- h. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a quinientas (500) toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.
- i. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen.
- j. Plantas de generación eléctrica de cualquier tipo, salvo la implantación de placas fotovoltaicas sobre aquellas edificaciones e instalaciones que se admiten en Suelo Urbano o Suelo Urbanizable.
- k. Instalaciones químicas integradas.
- l. Plantas siderúrgicas integrales.

ART. 180. Condiciones específicas de implantación de los distintos usos pormenorizados de los usos globales o característicos del uso Terciario e Industrial.

1. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados de los usos globales o característicos de Terciario (TER) e Industrial (IND) y tanto el procedimiento de Calificación Ambiental como el de licencia de apertura, se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:

- a. Garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica del Decreto 326/2003 (Estudio Acústico, Normas de prevención de Actividades Específicas, etc.) o norma que lo sustituya.
- b. Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- c. Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genere la actividad.

2. En el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable de uso global distinto al Industrial (IND) queda expresamente prohibida la nueva implantación de las actividades siguientes:

- a. En todo caso, las actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano.
- b. Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.
- c. Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos, plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón. Fabricación de aglomerados asfálticos.
- d. Industrias agroalimentarias e industrias textiles y del papel. Instalaciones relacionadas con el caucho.
- e. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a doscientos (200).
- f. Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
- g. Grandes instalaciones para el trabajo de metales o/y vidrio.
- h. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones o material ferroviario.

ART. 181. Tipos y condiciones de anchura de patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:

2.1. Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal.

Por su función estos patios pueden ser:

2.1.1. Patios de Luces.

A. Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

B. Los Patios de Luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos a estos espacios.

C. El Patio de Luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.

D. En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.

c) El pavimento del Patio de Luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

d) Los Patios de Luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% del patio.

2.1.2. Patios de Ventilación

A. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente.

B. Los Patios de Ventilación pueden ser interiores o mixtos.

2.2. Patios ingleses

A. Se designa así a un espacio al aire libre abierto junto a un edificio y semienterrado, que puede dar a espacios públicos o privados, y que sirve para proveer de iluminación, acceso o ventilación a una planta situada a nivel de sótano o semisótano.

2.3. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

2.4. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas

3. Obras de ampliación.

Todo lo que se dispone en estas Normas, tanto sus disposiciones de carácter general como en las específicas de zona, sobre Patios, Patios de Luces y Patios de Ventilación, será de aplicación a las obras de ampliación por elevación de nuevas plantas.

4. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.

5. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, no pudiendo existir patios cuya altura respecto a un predio colindante se exceda por encima de lo regulado para los patios entre edificaciones de 1,80 m. de altura.

6. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

CAPÍTULO 3. USO RESIDENCIAL.

ART. 182. Usos pormenorizados del uso global Residencial. Definición y clases.

1. Uso residencial es el que sirve de alojamiento permanente a las personas.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

2.1. Residencia: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

A. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a.1) Vivienda en edificación unifamiliar. Se entiende por vivienda unifamiliar la unidad residencial que se desarrolla en parcela independiente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o espacio público que reúne las condiciones de solar y con implantación en edificio aislado.

a.2) Vivienda bifamiliar. Es un caso particular de la unifamiliar, obtenida por adaptación de una unifamiliar preexistente, al menos con diez años de antelación a la solicitud de licencia, mediante su ampliación o modificación con el fin de obtener vivienda para los miembros de una misma familia. En

ningún caso esta modificación o ampliación para obtener una vivienda bifamiliar podrá sobrepasar el valor de los parámetros de ordenación y edificación propios de la parcela. El carácter mancomunado y no segregable de la parcela en estos casos habrá de hacerse constar en escritura pública.

b) Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva. Todo edificio destinado a residencias familiares, con más de dos viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer el acceso a la unidad residencial desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior

B. Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, se distinguen con independencia de la anterior clasificación:

a) Vivienda protegida. Cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a los condicionamientos técnicos, jurídicos y económicos derivados del Régimen Jurídico de la Vivienda Protegida.

b) Vivienda libre. Cuando no esté sometida a régimen específico de protección por el Estado o Comunidad Autónoma.

3. Las edificaciones con destino a vivienda únicamente podrán implantarse en parcelas calificadas pormenorizadamente con dicho uso específico. No obstante, en la regulación de Ordenanzas podrá admitirse el uso compatible de vivienda con carácter complementario del uso principal. A estos efectos es uso de vivienda con el carácter de complementario, aquel que se presenta como la residencia destinada al personal que realiza las labores de vigilancia y guarda de las instalaciones del uso principal, y que se presenta vinculado a éste.

ART. 183. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- a. En las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte

ART. 184. Condiciones de uso y programa de la vivienda.

1. Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán a las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, que aprobó el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía o norma que lo sustituya.

2. La unidad de vivienda dispondrá como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo completo.

3. Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

Salón más comedor: 20 m² para viviendas de más de tres dormitorios, 18 m² para viviendas de tres dormitorios, y 16 m² para viviendas de menos de tres dormitorios. En todos los casos el diámetro inscribible en la estancia será de 3 m; contando con un lado mínimo de 3 m. sin que se permitan estrechamientos de menos de 2 m., de manera que se garantice que entre paramentos opuestos se cumpla dicha medida mínima y se evite la fragmentación del espacio único

Cocina: 5 m², pudiendo integrarse con la superficie del salón para viviendas de menos de tres dormitorios, sumándose ambas superficies. Caso de no disponer de tendedero mancomunado la cocina será de 7 m² mínimo.

Lavadero con tendedero: 2 m². El tendedero podrá ser mancomunado (en cubiertas, plantas libres o azoteas) debiéndose disponer a tal fin de una superficie mínima de 2 m²/vivienda, pudiendo integrarse con la superficie de la cocina para viviendas de menos de tres dormitorios, sumándose ambas superficies. (7 m²)

Dormitorios: 10 m² para dormitorios dobles y 8 m² para dormitorios simples. Cualquier dependencia con dimensión de 8 m² será considerada como dormitorio.

Baño: 3 m².

Aseo o retrete: 1,50 m².

Además nos encontramos cada vez más con una tipología de vivienda mínima, dadas las nuevas situaciones parentales actuales, donde las dimensiones de las mismas se ven reducidas al máximo, de forma que se hace necesario regular un programa mínimo de vivienda tal y como se conforma a continuación:

Salón comedor-cocina-lavadero: 16 + 5 + 2 m² (en espacios separados o único)

Dormitorio: 10 m²

Baño: 3 m².

4. Se considerarán estancias exclusivamente a las dependencias de salón y dormitorio.

5. A todos los efectos, los apartamentos computan como viviendas y sin perjuicio de lo establecido en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo en Andalucía o Norma que lo sustituya.

ART. 185. Vivienda exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, una (1) estancia recaerá sobre calle o espacio libre público.

2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá estancia habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas.

ART. 186. Vivienda interior.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

a. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

b. Al menos dos (2) estancias tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, salvo que se trate de viviendas de un solo dormitorio, en los que bastará con un (1) hueco en la estancia de mayor superficie.

ART. 187. Condiciones de distribución de las dependencias.

a. Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso al baño se dispone a través del comedor. Ambas dependencias habrán de quedar separadas con una dependencia con doble puerta.

b. En las viviendas con más de un baño podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo al menos un baño deberá cumplir la condición de acceso independiente

regulada en el párrafo anterior.

c. En las viviendas de un solo dormitorio el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.

d. En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por los condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

ART. 188. Altura de los techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el noventa por ciento (90%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

ART. 189. Accesos comunes a las viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones del Código Técnico de la Edificación, a lo estipulado en el Decreto 293/2009 sobre accesibilidad y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.

3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15). En todo caso en aquellos de altura superior a PB+2 plantas será obligatoria la instalación de ascensor.

ART. 190. Pasillos y escaleras.

1. El ancho de los pasillos interiores de viviendas no podrá ser inferior a 0,85 metros. Los pasillos de las zonas de uso colectivo deberán cumplir el mínimo establecido en DB SU y DB SI del Código Técnico de la Edificación, así como la normativa municipal de accesibilidad y de protección contra incendios.

2. Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

2.1. Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB+3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1 m². Para alturas superiores a PB+3, la iluminación y ventilación deberán ser directas con huecos en cada planta, de superficie no inferior a 1 m². Simultáneamente deberán cumplirse las condiciones de la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

En cuanto a la ventilación de escaleras protegidas y especialmente protegidas deberán cumplirse simultáneamente las condiciones del Código Técnico DB SI y la Normativa del PGOU que exige Iluminación natural.

La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 28 cm., y la altura máxima de las tabicas de 18,50 cm., altura mínima 13 cm., excepto en viviendas unifamiliares donde se permite que la tabica tenga una altura de 20,00 cm. como máximo y la huella 22,00 cm. como mínimo.

2.2. La anchura mínima de las mesetas de planta habrá de ser 1,20 metros, excepto en viviendas unifamiliares que podrá ser de 0,9 metros. Las mesetas frente a ascensores serán de 1,50 metros mínimo. Se cumplirán las condiciones especificadas del DB SU del Código Técnico de la

edificación.

2.3. La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 metro, salvo en interior de viviendas que podrá ser de 0,90 metros. Se admitirán escaleras de caracol y similares en el interior de viviendas siempre que en la planta de acceso se ubiquen las estancias y servicios mínimos de la vivienda y se cumplan simultáneamente las condiciones especificadas en el DB SU del Código Técnico de la edificación.

ART. 191. Iluminación y ventilación.

1. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte (1/10) de la superficie en planta de la estancia. Se entiende, en este caso, por estancia cualquier dependencia habitada de la vivienda incluida la cocina, estando por tanto excluidos los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

2. Salvo los casos expresamente consignados en las Ordenanzas específicas de Zona, en los edificios de viviendas no se permiten los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de Patios de Luces. Las demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias, así como las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán ventilar e iluminarse a través de Patios de Ventilación, salvo en las escaleras protegidas.

3. La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de Patios de Luces ni Patios de Ventilación, se admitirán en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.

4. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

5. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

ART. 192. Condiciones de patios.

1. Para los patios de luces:

1.1. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un tercio de su altura, con un mínimo 4 metros.

Si el patio ventila exclusivamente a cocinas y otras piezas no calificadas como estancias, se permitirá un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo igualmente de 3 metros. Si a dichos patios ventilan escaleras protegidas o aparcamientos mediante ventilación natural, deberán cumplirse las dimensiones establecidas al efecto en el CTE.

El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

Altura del Patio de Luces (Nº Plantas)	Superficie mínima (m²)
Hasta 2	16
Hasta 3	16
Hasta 4	18
Hasta 5	27

Más de 5

39

1.2. Los Patios de Luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en la Tabla del número 3 anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible anteriormente citado.

Las paredes de los Patios de Luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

1.3. En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.

c) El pavimento del Patio de Luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

d) Los Patios de Luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% del patio.

2. Patios de ventilación:

2.1. Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los Patios de Ventilación dependen de su altura. La dimensión del Patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 metros. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes. La superficie mínima queda regulada por la tabla siguiente:

Altura del Patio de Ventilación (nº Plantas)	Superficie mínima (m ²)
Hasta 2	5
Hasta 3	7
Hasta 4	9
Hasta 5	11
Más de 5	15

2.2. Para los patios de ventilación además, se aplicarán las siguientes reglas:

a) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio, a efectos de la determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que sirva, hasta la más alta servida por él.

2.3. Los Patios de Ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los Patios de Luces mixtos.

2.4. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% del patio.

3. Patio inglés:

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de cuatrocientos (400) centímetros y estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Se prohíben los patios ingleses abiertos a fachada.

ART. 193. Dotación de aparcamientos.

1. Como mínimo se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida o fracción superior a cuarenta (40), y en todo caso, por cada unidad de vivienda, según resulte más restrictivo.

- Calificaciones CTP y MC1 plaza
- Resto Calificaciones residenciales 1,5 plazas

2. En suelo urbano no consolidado:

Anejas a la red viaria:

- Suelos de nuevo desarrollo de menos de 10.000 m² de superficie 0.5 plazas / 100 m²c
- Suelos de nuevo desarrollo de más de 10.000 m² de superficie 0.5-1 plaza / 100m²c

En las áreas de reforma interior y en los suelos, donde el grado de ocupación de la edificación haga inviable el cumplimiento de los estándares anteriores, lo que se justificará adecuadamente en el instrumento de desarrollo, se dispondrán anejas a la red viaria las plazas que permitiera la ordenación que se efectúe.

3. En suelo urbanizable:

- En el interior de las parcelas 1,5 plazas/100 m²c
- Anejas a la red viaria 0.5-1 plaza/100 m²c

4. Para las viviendas protegidas, la dotación mínima de aparcamientos en el interior de las parcelas, será de una plaza por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa, sin perjuicio de que, cuando razones urbanísticas o de otra naturaleza lo aconsejen, se exija motivadamente, el mismo estándar de aparcamiento de las viviendas que no tengan tal calificación de públicas. En el exterior la reserva será la que corresponda según la superficie de los suelos donde se ubiquen.

5. Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, y los Planes Especiales si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever además suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad de otros usos, de manera que se aseguren espacios suficientes para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de dichos usos y su intensidad

ART. 194. Densidad máxima de viviendas.

Se establece una densidad máxima de viviendas en cada parcela residencial de suelo urbano, a excepción de las procedentes de los correspondientes instrumentos de ordenación y gestión (que mantendrán sus derechos y obligaciones), que se calculará como se especifica a continuación:

1. Para edificios de nueva planta, rehabilitación y reforma o cambio de uso, la resultante de dividir la superficie construida sobre rasante de uso residencial y usos vinculados al mismo (excluyendo superficie construida destinada a locales comerciales, oficinas no vinculadas a viviendas, aparcamientos etc.) por 70 metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero que se redondeará a la unidad inmediatamente siguiente cuando la parte decimal sea igual o superior a cinco.

2. En parcelas de Suelo Urbano de superficie inferior a la mínima, encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que se tenga constancia

catastral de la existencia de dicha parcela con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General; podrá permitirse una vivienda por planta aunque se supere la densidad máxima establecida en este artículo.

En cualquier caso serán de aplicación las superficies útiles mínimas y condiciones de distribución, superficies, ventilación etc... establecidas en los artículos correspondientes del presente PGOU/96.

3. Para el suelo urbanizable su densidad viene determinada en las fichas correspondientes a cada uno de los sectores.

CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO.

ART. 195. Usos pormenorizados del uso global terciario. Definición. Clases.

1. El uso global o característico Terciario (TER) comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a. Uso pormenorizado de Comercio y servicio a las personas
- b. Uso pormenorizado de Oficinas
- c. Uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos
- d. Uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista.
- e. Uso pormenorizado de hostelería.

2. Es uso de terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como los servicios de información, comercio en sus diferentes formas, administración, gestión, actividades financieras y otras similares.

- a. Uso pormenorizado de Comercio y servicio a las personas

1. Se denomina comercio al servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos. A su vez, se entenderán específicamente incluidos en este grupo las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.

Se divide en las siguientes categorías:

a. Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados brutos (construida).

b. Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados brutos y menores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al pública.

2. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

3.1. En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de 6 m².

3.2. Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el párrafo primero del presente artículo, para no ser clasificadas como uso industrial, deberán cumplir además que: El espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los 200 m² de superficie útil.

- b. Uso pormenorizado de Oficinas

Corresponde a los servicios terciarios que se dedican a la creación, manipulación, tratamiento y difusión de información y, en general, todas las incluidas en los epígrafes 65 a 74 de la Clasificación

nacional de actividades económicas – 93.

No obstante, aquellas actividades de este tipo que ejerzan la actividad de despachos profesionales y despachos de consultas médicas se regularán según la normativa de la vivienda y precisarán estar autorizada su implantación en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios.

c. Uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos

Se corresponde con el conjunto de lugares tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento, o espectáculos públicos; se consideran incluidos en este uso las siguientes actividades conforme a la definición y clasificación del Decreto 155/2018, de 31 de julio (Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos) o norma que la sustituya:

- c.1. Establecimientos de Juegos (casinos de juego, salas de bingo, salones de juego, locales de apuestas...)
- c.2. Establecimientos de ocio y diversión: (salones recreativos, cibersalas, centros de ocio y diversión –scapes rooms...- y boleras...)
- c.3. Establecimientos Recreativos (salones de celebraciones infantiles, los parques infantiles, ludotecas...);
- c.4. Establecimientos de Actividades Deportivas, sólo en la modalidad de gimnasio
- c.5. Establecimientos de Esparcimiento (discotecas, disco-pubs –no pubs-, tablaos y salas de fiesta).
- c.6. Establecimientos de espectáculos: cines, teatros, café-teatro, auditorios, circos, plazas de toros...

A los efectos de calificación urbanística, se excluyen de este uso pormenorizado aquellos destinos urbanísticos de los terrenos que se encuadren en la categoría de Servicios de Interés Público y Social (SIPS), Equipamientos Deportivos o/y Equipamientos Recreativos, sin perjuicio que para la autorización de la apertura y funcionamiento de los espectáculos públicos que se desarrollen en estos terrenos, se exija en los locales los requerimientos establecidos en el citado Decreto 155/2018, de 31 de julio, o norma que lo sustituya.

- 1. Las actividades comprendidas en el c.2 no podrán instalarse en edificios destinados total o parcialmente a uso educativo.
- 2. Las actividades comprendidas en el c.5 y c.6 únicamente podrán desarrollarse en edificios de uso exclusivo o exento.
- 3. Los apartados c.1 al c.4 (ambos incluidos) podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados independientes del resto del edificio o que consideradas sus condiciones de aforo (y las que preexistan) sigan cumpliéndose las condiciones de protección contra incendios del edificio.

d. Uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista.

1. Gran superficie comercial o centro comercial.

A los efectos de lo dispuesto en este Plan General, se considerará gran superficie comercial minorista todo establecimiento que cumpla los condicionantes determinados por la Ley en vigor de Comercio Interior de Andalucía.

2. Instalación de grandes superficies comerciales.

La instalación o ampliación de una gran superficie comercial deberá obtener, previamente a la licencia de obras, la licencia de apertura correspondiente, con la documentación y trámite que determine la Ley vigente de Comercio Interior de Andalucía.

3. Instalación de grandes superficies comerciales superiores a 10.000 m² de superficie de venta.

a. La instalación o ampliación de una gran superficie comercial, de superficie de venta (definida según la legislación vigente de Comercio Interior) superior a los 10.000 m², o de techo superior a los 12.000 m²c, necesitará la firma de un convenio con el Ayuntamiento, esté o no recogida en un plan urbanístico. Así mismo requerirá la tramitación de un Plan Especial si no estuviera recogida en algún planeamiento de desarrollo, con el contenido del punto c de este artículo.

b. En el convenio se incluirá, en todos los casos, la reversión de las plusvalías generadas por dicha calificación comercial con superficie de venta superior a los 10.000 m² o techo superior a los 12.000 m²c, que serán evaluadas por el Ayuntamiento, a favor de la mejora y modernización de las estructuras existentes en el municipio que se ven repercutidas por una instalación comercial de ese tamaño, con especial atención al centro histórico de la ciudad.

c. El Plan Especial, o el planeamiento que contenga la superficie comercial mencionada, contendrá, además de las especificaciones de la Ley del suelo y del Plan General, la documentación que permita valorar la adecuación de la instalación solicitada a los usos del suelo previstos en el planeamiento urbanístico y territorial en vigor, así como calcular su impacto sobre el viario general y local, ordenar ambos en función de dichos usos y de los tráficos previstos, garantizar su accesibilidad en transporte privado y público y la disponibilidad de aparcamientos en proporción superior a una plaza por cada 25 m² de techo comercial, e inferior a una plaza por cada 15 m², igualmente de techo comercial. Los aparcamientos se dispondrán en superficie o subterráneos y se recomienda realizar ajardinamiento mixto junto con la zona de aparcamiento en superficie.

d. Este Plan Especial puede ser sustituido por el planeamiento que le corresponda a los suelos en el PGOU, siempre que incluya la documentación descrita en el apartado anterior, estudiada para el uso comercial con la intensidad y extensión que se solicita.

e. No se podrá realizar ninguna modificación del Plan General para cambiar los usos global o pormenorizado, o sus intensidades, que incluya o amplíe un comercial mayor de 10.000 m² de superficie de venta o de techo mayor de 12.000 m²c, sin realizar un estudio de evaluación de impacto territorial que incluya:

Evaluación de la localización elegida en relación con otras alternativas que pudieran plantearse. Compatibilidad entre la implantación prevista y los objetivos del PGOU.

Coordinación con otras actuaciones en la zona con incidencia sobre la ordenación del territorio.

Condiciones de accesibilidad en una gama lo más amplia posible de medios de transporte.

La Modificación del Plan General con dicho contenido no podrá aprobarse sin la firma del convenio previo, y sin aprobarse simultáneamente con el Plan Especial, descritos en apartados anteriores.

e. Uso pormenorizado de hostelería.

1. Comprende los cafés, bares, restaurantes, etc.

2. Se distinguen:

2.1. Instalaciones sin actividad musical, o con ambientación musical con nivel de emisión inferior a 85 dB (A) de emisión, tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, marisquerías, hamburgueserías, cafés, pizzerías, etc. No tendrá la consideración de actividad musical la instalación de un único aparato receptor de televisión sin conexión a instrumentos amplificadores externos y la instalación de hilo musical a través de conexión telefónica a un servicio general sin interrupciones ni publicidad y con un nivel de emisión inferior a 85 dB (A). En las terrazas y veladores, con carácter

general, está prohibida la instalación de elementos acústicos externos o megafonía, así como la realización de actuaciones en vivo, salvo lo regulado en el Decreto 155/2018 de 31 de julio, o norma que lo sustituya. A las actividades audiovisuales que se desarrollen por medios de aparatos electrónicos, audiovisuales, de reproducción de video, de realidad virtual o de karaoke, le son de aplicación las mismas condiciones y límites que a las actividades con música.

2.2. Instalaciones con actividad musical: Instalaciones con actividad musical, tales como bares musicales, pubs, karaokes, etc. Dichas instalaciones serán incompatibles con el uso de vivienda y de equipamiento sanitario, docente o cultural.

Cuando la compatibilidad de usos del Plan Parcial del suelo urbanizable permitiera el uso de instalaciones con actividad musical, se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

a. Bares musicales, pubs, karaokes.

En edificios destinados a viviendas, se permiten únicamente en locales de planta baja, siempre que los colindantes (laterales y superiores) tengan un uso distinto a vivienda. La superficie útil del local será como mínimo de 100 m²

En las terrazas y veladores, está prohibida la instalación de elementos acústicos externos o megafonía, así como la realización de actuaciones en vivo. A las actividades audiovisuales que se desarrollen por medios de aparatos electrónicos, audiovisuales, de reproducción de video, de realidad virtual o de karaoke, le son de aplicación las mismas condiciones y límites que a las actividades con música, salvo lo regulado en el Decreto 155/2018 de 31 de julio, o norma que lo sustituya.

ART. 196. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Comercio

1. Parcelas en las que puede implantarse el uso pormenorizado de Comercio.

a. El uso pormenorizado de Comercio (pequeño o mediano) podrá implantarse en todas las parcelas del Suelo Urbano o Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística correspondiente a cualquiera de los usos pormenorizados del uso global terciario (TER).

b. De igual forma, las actividades propias del usos pormenorizado de Comercio podrán implantarse como uso compatible complementario en parcelas calificadas específicamente como de Industria, Logística y Almacenamiento, con un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad atribuida a la parcela. Y en parcelas con calificación de uso Establecimiento Hotelero, con el citado carácter de complementario, hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad atribuida a la parcela.

c. Asimismo, la categoría de Comercio podrá implantarse, con la consideración de uso compatible limitado o alternativo, en parcelas con calificación diferente a los anteriores, si así se prevé en la regulación específica para los diversos usos, en las Normas Urbanísticas, en el régimen particular de la Ordenanza de aplicación a la parcela o en las fichas.

2. Condiciones de los locales destinados al uso pormenorizado de Comercio.

2.1. Las condiciones exigidas a los locales en que se pretendan implantar actividades del uso pormenorizado de Comercio serán de aplicación:

- a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- b. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.
- c. En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
- d. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.

2.2. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será menor de ocho (8) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

2.3. Circulación interior, escaleras y ascensores

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, en el decreto vigente de la Junta de Andalucía para asegurar la accesibilidad y eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

2.4. Iluminación y ventilación.

La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial podrá realizarse mediante Patios de Luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

2.5. Altura libre de pisos.

a. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos cincuenta (350) centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos cincuenta (250) centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta. No obstante, en situaciones consolidadas con alturas menores a las manifestadas, bastará con una altura sobre forjado de entreplanta de doscientos veinte centímetros (220) destinados a usos de almacenamiento o auxiliares a la actividad principal.

b. En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los trescientos cincuenta (350) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

2.6. Aseos.

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, por cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En los usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, y considerando las especiales circunstancias que

concurrir en su desarrollo, el número de piezas de inodoros/lavados será de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta y otra por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados adicionales o fracción superior a los doscientos (200) metros cuadrados. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Con carácter general se permite que los vestíbulos previos contengan la dotación de los lavabos exigibles, siempre que su disposición permita cumplimentar las disposiciones relativas a accesibilidad. En casos en que los aseos no se destinen al público, sino a los trabajadores y empleados, el aseo podrá carecer de vestíbulo cuando su acceso no se produzca desde la zona de uso público. En tal caso, se exigirá un sistema de cierre automático para la puerta. Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente, agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

2.7. Dotación de aparcamientos.

a. En las categorías de pequeño y mediano comercio: Una plaza (1) de aparcamiento cada cuarenta (40) metros cuadrados de sala de exposición y venta.

En la categoría de pequeño comercio, cuando proceda se aplicará la exención establecida en los apartados 2 y 4 del artículo 178.

b. En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

c. Respecto de los posibles cambios de uso de locales comerciales a aparcamientos, éstos se permiten en las plantas bajas de la edificación, siempre que cumplan las condiciones de la ordenanza específica de vados existente, o aquélla que la sustituya.

2.8. Pasajes comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona autoricen el establecimiento de pasajes comerciales en planta baja, éstos deberán tener acceso para el público por ambos extremos y una anchura superior a cuatro (4) metros. En ningún caso quedará obstaculizado el paso para peatones, quedando para el paso de éstos una plataforma expedita de al menos 3 m. que no podrá estar ocupada de forma temporal ni definitiva (ni mediante mesas y sillas de negocios comerciales, ni por góndolas de escaparate ni por ningún otro medio auxiliar de venta).

2.9. Calles comerciales.

Cuando nos encontremos con calles o plazas peatonalizadas desde alineación a alineación (ya sea con circulación peatonal exclusiva o cuando sea de acceso restringido para vehículos) los comercios que den fachada a los citados itinerarios no podrán ocupar la vía pública sin que quede garantizado para el paso de peatones de una plataforma expedita de al menos 3 m. que no podrá estar ocupada de forma temporal ni definitiva (ni mediante mesas y sillas de negocios comerciales, ni por góndolas de escaparate ni por ningún otro medio auxiliar de venta).

En el suelo urbano, en calles de tránsito intenso de peatones rige la misma regla anterior de no ocupación de una plataforma de acera, en este caso, de al menos la mitad de la dimensión de dicha acera.

2.10. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario, de superficie de venta superior a cien (100) dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

ART. 197. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Oficinas o despachos profesionales.

1. Parcelas en las que pueden implantarse la categoría de Oficinas o despachos profesionales.

a. Las actividades propias de la categoría de Oficinas podrán implantarse sin limitaciones en todas las parcelas del Suelo Urbano o Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística correspondiente a cualquiera de los usos pormenorizados del uso global Terciario. De igual modo podrán implantarse las oficinas (como uso alternativo) en parcelas calificadas de forma específica con el uso pormenorizado de Apartamentos Turísticos y de residencial.

b. Así mismo, en las parcelas calificadas con algún uso pormenorizado diferente al de Oficinas se entenderá siempre como admisible con el carácter complementario vinculado al uso pormenorizado principal con un máximo de un veinticinco por ciento (25%) del total de la edificabilidad.

c. De igual modo, el uso pormenorizado de Oficinas podrán implantarse en parcelas con calificaciones diferentes a las anteriores, con la consideración de uso compatible (ya sea limitado o alternativo) si así se prevé en la regulación específica para los diversos usos o en las Normas Urbanísticas, en el régimen particular de la Ordenanza de aplicación a la parcela o en las fichas.

2. Condiciones de locales destinados al uso pormenorizado de Oficinas o despachos profesionales.

2.1. Las condiciones exigidas a los locales en que se pretendan implantar actividades del uso pormenorizado de Oficinas o despachos profesionales serán de aplicación:

- a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- b. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.
- c. En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
- d. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.

2.2. Accesos interiores, escaleras y ascensores

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

Las escaleras de uso interno de los locales destinados a oficinas satisfarán lo establecido en la normativa de incendios y dispondrán de un ancho mínimo de 1,00 metros. Las de servicio al público su ancho mínimo será de 1,20 metros.

2.3. Iluminación y ventilación.

La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso de oficinas podrá realizarse mediante Patios de Luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

2.4. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo de las oficinas se regulará por idénticas disposiciones que

las establecidas en el uso de vivienda.

2.5. Aseos.

a. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos.

b. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para asegurar la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

2.6. Dotación de aparcamientos.

Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada sesenta (60) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta (50), sin perjuicio de la aplicación cuando proceda de la exención establecida en el apartado 2 y 4 del artículo 178.

3. Despachos profesionales domésticos. Sin perjuicio de que las ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

a. Las de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.

b. La superficie útil de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

c. La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil total de la vivienda ni sobrepasará los cincuenta (50) metros cuadrados.

d. La superficie destinada a éste uso debe contar con la dotación de aseos prevista en el punto anterior, independientes de los de la vivienda, si bien está eximida del cumplimiento de la dotación de aparcamiento.

Estas condiciones descritas serán de aplicación en caso de convivencia del uso residencial de vivienda en el mismo espacio que el despacho doméstico. En el caso de oficina o despacho profesional completo se registrará por lo definido en los artículos anteriores.

ART. 198. Condiciones particulares del uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos.

1. Parcelas en las que pueden implantarse el uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos.

a. Además de en las parcelas así calificadas pormenorizadamente, con carácter general, el uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos, encuadradas dentro de la definición asumida por este Plan, podrán implantarse en todas las parcelas del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística correspondiente a cualquiera de los usos pormenorizados del uso global Terciario; asimismo podrán implantarse en parcelas con otra calificación que de conformidad con la regulación establecida en este Título, normas, fichas, o por la Ordenanza sí así se admite.

b. No obstante, las categorías de Establecimientos Recreativos, de Esparcimiento y de Establecimientos de espectáculos podrán implantarse en parcelas específicamente calificadas como Terciario, en parcelas de usos en parcelas calificadas pormenorizadamente de Industria, Logística y

Almacenamiento, o de Servicio de Interés Público y Social (SIPS) de carácter privado. Los de usos de Esparcimiento y de espectáculos cuando se implanten lo harán en edificio exclusivo o exento.

c. No obstante, las categorías del resto de Establecimientos (de juegos, de ocio y diversión y de gimnasio) podrán implantarse en parcelas específicamente calificadas como Terciario o bien, con el carácter de uso compatible o alternativo limitado en parcelas calificadas pormenorizadamente de Industria, Logística y Almacenamiento, o de Servicio de Interés Público y Social (SIPS) de carácter privado. También podrán implantarse en compatibilidad con el uso residencial si su ordenanza específica lo permite.

2. Condiciones de locales destinados a la implantación del uso pormenorizado de Establecimientos de Esparcimiento, Recreativos y Espectáculos Públicos.

2.1. Las condiciones exigidas a los locales en que se pretendan implantar actividades del uso pormenorizado de esparcimiento y Espectáculos Públicos serán de aplicación:

- a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- b. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.
- c. En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
- d. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.

2.2. Generales.

a. Cumplirán las condiciones establecidas por las normas sectoriales aplicables y, en particular, las establecidas en materia de actividades recreativas, de espectáculos públicos, protección contra incendios y accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

b. Independientemente de que las presentes Normas Urbanísticas permitan en determinada zona la implantación de actividades de esparcimiento y/o de espectáculos públicos, éste puede prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de "Zonas Acústicamente Saturadas", delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.

2.3. Ocupación.

En los Establecimientos Recreativos y de Esparcimientos la implantación de las categorías, requerirán que la superficie mínima de ocupación efectiva sea de al menos de cien (100) metros cuadrados, excluyendo dentro de dicha superficie los aseos y vestíbulos. El acceso debe realizarse siempre interponiendo vestíbulo acústico.

2.4. Aparcamientos.

En actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso que afecten a la totalidad de un inmueble, se dispondrá de una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción.

2.5. Alturas libres.

Se exigirán las alturas libres dispuestas por el Código Técnico de la Edificación en los locales destinados a usos recreativos, de esparcimiento o de espectáculos.

2.6. Aseos.

Dispondrán de la más exigente de las siguientes opciones:

a. Hasta (100) metros cuadrados edificados de éste uso, dos (2) núcleos básicos de aseo, uno para cada sexo, disponibles para la utilización del público; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo estando todos disponibles para la utilización por el público.

b. En aquellas actividades que tengan determinado su aforo, hasta 50 personas se dispondrán de un mínimo de dos núcleos básicos de aseo, uno para cada sexo, disponibles para la utilización del público; por cada cien (100) personas más o fracción superior a cincuenta (50), se aumentará un retrete y un lavabo, y estando todos disponibles para la utilización por el público.

c. En todo caso, prevalecerán, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para asegurar la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

d. En su caso, además, habrán de disponerse los aseos y vestuarios necesarios para artistas y ejecutantes.

ART. 199. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista.

1. En el Suelo Urbano Consolidado así como en el Suelo Urbano No Consolidado de este Plan General no se permitirán nuevas implantaciones del uso de Gran Superficie Minorista (GSM).

2. En Suelo Urbanizable del presente Plan General, la implantación del uso de Gran Superficie Minorista deberá ser habilitada expresamente por su planeamiento derivado (Plan Parcial o Plan Especial), que deberá adecuarse a lo establecido en los artículos 32 y 33 del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, y contar previo a su aprobación definitiva con los informes y autorizaciones preceptivas que procedan de conformidad con la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la legislación de protección ambiental y la citada Ley sobre el Comercio Interior de Andalucía.

En todo caso, la admisibilidad del uso de Gran Superficie Minorista estará supeditada a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico del ámbito y entorno afectados.

3. La autorización de implantación del uso de Gran Superficie Minorista por el Plan Parcial o Plan Especial en aquellos ámbitos en que sea admisible dicho uso, ocasionará el ajuste automático del cálculo del Aprovechamiento Objetivo del ámbito, mediante la sustitución del coeficiente de uso previsto en las fichas por el coeficiente de uso terciario (1,40), que será aplicado a la edificabilidad concreta que se pretenda destinar a este uso. En ningún caso de este ajuste de aprovechamientos se derivará una mayor edificabilidad para el ámbito. Los mayores aprovechamientos homogeneizados que resulten de este ajuste automático sobre los calculados originarios de la ficha respectiva del Anexo de estas Normas Urbanísticas para el ámbito pertenecerán a la Administración Urbanística Actante, quien los gestionará de la forma más adecuada para los intereses generales.

4. En lo no previsto expresamente en este apartado respecto a las condiciones de locales destinados al uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista, será de aplicación las mismas condiciones que las establecidas para el uso pormenorizado de Comercio.

5. La dotación de aparcamientos se ajustará a lo establecido en el artículo 39.2.a) del Texto Refundido de la Ley Comercio Interior de Andalucía o norma que lo sustituya. Es la siguiente: La dotación de al menos cinco plazas de aparcamientos por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público. Cuando las plazas de aparcamientos sean subterráneas, la dotación será de al menos tres plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.

ART. 200. Condiciones particulares del uso pormenorizado de hostelería.**1. Parcelas en las que puede implantarse el uso pormenorizado de hostelería:**

a. Además de en las parcelas así calificadas pormenorizadamente, con carácter general, el uso de hostelería podrá implantarse en todas las parcelas del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística correspondiente a cualquiera de los usos pormenorizados del uso global Terciario; asimismo podrán implantarse en parcelas con otra calificación que de conformidad con la regulación establecida en este Título, normas, fichas, o por la Ordenanza sí así se admite.

b. No obstante, la especialidad de pubs y bares con música, puede encontrarse limitada en parcelas calificadas con el uso residencial en zonas saturadas de conformidad con la legislación de protección del ruido. En las terrazas y veladores de estos establecimientos, está prohibida la instalación de elementos acústicos externos o megafonía, así como la realización de actuaciones en vivo. A las actividades audiovisuales que se desarrollen por medios de aparatos electrónicos, audiovisuales, de reproducción de video, de realidad virtual o de karaoke, le son de aplicación las mismas condiciones y límites que a las actividades con música, salvo lo regulado en el Decreto 155/2018 de 31 de julio, o norma que lo sustituya.

2. Condiciones de locales destinados a la implantación del uso pormenorizado de Hostelería.

2.1. Las condiciones exigidas a los locales en que se pretendan implantar actividades del uso citado, serán de aplicación:

- a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- b. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.
- c. En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
- d. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.

2.2. Generales.

a. Cumplirán las condiciones establecidas por las normas sectoriales aplicables y, en particular, las establecidas en materia de actividades recreativas, de espectáculos públicos, protección contra incendios y accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

b. La implantación de la categoría Establecimientos para Hostelería, requerirán que la superficie mínima de ocupación efectiva sea de al menos veinte (20) metros cuadrados útiles, excluyendo dentro de dicha superficie los almacenes, aseos y vestíbulos.

2.3. Aparcamientos.

En actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso que afecten a la totalidad de un inmueble, se dispondrá de una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción. Dicha condición no es aplicable cuando este uso se disponga en locales de edificios residenciales, donde este uso aparece como compatible.

2.4. Alturas libres.

Se exigirán las alturas libres dispuestas por el Código Técnico de la Edificación en los locales destinados a hostelería, o en todo caso cumplirá con las condiciones relativas al uso de comercio.

2.5. Aseos.

Dispondrán de la más exigente de las siguientes opciones:

a. Hasta (100) metros cuadrados edificados de éste uso, dos (2) núcleos básicos de aseo, uno para cada sexo, disponibles para la utilización del público; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo estando todos disponibles para la utilización por el público.

b. En aquellas actividades que tengan determinado su aforo, hasta 50 personas se dispondrán de un mínimo de dos núcleos básicos de aseo, uno para cada sexo, disponibles para la utilización del público; por cada cien (100) personas más o fracción superior a cincuenta (50), se aumentará un retrete y un lavabo, y estando todos disponibles para la utilización por el público.

c. En todo caso, prevalecerán, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para asegurar la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL.

ART. 201. Definición y agrupaciones.

1. Se denomina uso industrial a una categoría normativa que identifica, con carácter global general, un espacio dado por su capacidad para acoger a un conjunto de actividades empresariales dedicadas a la producción de bienes o a la prestación de servicios a otras empresas.

2. Según la naturaleza de la actividad, dentro del uso industrial se distinguen las siguientes agrupaciones básicas que pueden entenderse, bien como usos globales, si cualifican globalmente un sector de planeamiento o un polígono dado, o bien como usos pormenorizables dentro del uso industrial en los sectores en donde este se haya determinado como uso global:

A. Uso industrial. Son propias de esta agrupación las actividades manufactureras que suponen la producción de bienes y mercancías (epígrafes 2 a 4, CNAE – 93), así como las actividades de producción, y apoyo a la producción, audiovisual (cine, video, televisión y radio. epígrafes 92.111 y 92.112. CNAE – 93). Se incluyen asimismo los talleres artesanales y los talleres de reparación de vehículos, de artículos personales y de bienes de uso doméstico, y también las empresas dedicadas al saneamiento público. Se excluirán de esta agrupación aquellas actividades de la misma naturaleza que sean consideradas como usos especiales siguientes.

B. Usos especiales. Se trata de actividades que por su naturaleza son técnicamente incluíbles en las agrupaciones anteriores, pero por presentar características altamente peculiares sobre requisitos de su propio espacio, o impactos sobre terceros, pueden exigir una regulación urbanística propia y diferenciada de la que se establece normalmente entre las tres agrupaciones anteriores.

B.1. Usos dimensional y ambientalmente especiales. Se refieren, en primer término, a aquellas actividades industriales cuyas dimensiones y (o) la especificidad de su espacio construido reclaman enclaves propios individualizados al margen de cualquier ámbito de ordenación convencional compartido con otras empresas. En segundo término, se incluyen aquí aquellas otras actividades como actividades especialmente molestas, insalubres, o que hayan sido señaladas como particularmente nocivas o peligrosas en la normativa municipal o autonómica correspondiente y por ello exijan localizaciones específicas, independientes de las de otras actividades, o un control de su proximidad con el ámbito de implantación de otros usos.

B.2. Usos de almacenaje y depósito al aire libre. Se refieren a aquellas actividades que no suponiendo problemas ambientales requieren principalmente espacios específicos al aire libre para el depósito, almacenaje o guarda de sus productos. Son propias de este grupo las actividades de depósito de chatarra o de productos de deshecho, o destinados al reciclaje, y también las playas de guarda o

depósito de materiales de construcción, de maquinaria o de vehículos, para uso o para la venta.

ART. 202. Condiciones de compatibilidad ambiental.

1. Aquellas actividades consideradas en las normativas ambientales municipales y autonómicas como altamente contaminantes a través del aire, del agua o de los suelos, y peligrosas para las personas o los bienes, solamente podrán ubicarse en enclaves específicos bajo las condiciones que dicha normativa determine en relación a distancias a otros usos, protección de sus bordes o requisitos de las infraestructuras, edificaciones e instalaciones.

2. El resto de actividades que comporten efectos contaminantes por emisión de polvo, humo, fluidos, ruidos, vibraciones o resplandores deberán sujetarse a los requisitos que señale al respecto la ordenanza ambiental municipal, o la normativa autonómica, sin perjuicio de las condiciones de implantación que se señalan en el artículo siguiente de estas Normas.

ART. 203. Condiciones de implantación de los usos industriales.

1. Las actividades los usos industriales del grupo A podrán implantarse en suelos ordenados comúnmente bajo la denominación de uso industrial como uso global general, con las condiciones de zonificación y pormenorización que el planeamiento de desarrollo considere necesarias o convenientes.

2. Podrán instalarse en edificios multiuso (aunque exclusivamente destinados a acoger diferentes actividades del uso industrial), aquellas actividades que no hayan sido señaladas como actividades altamente contaminantes o peligrosas por la normativa ambiental municipal y autonómica según lo indicado en el punto 1 del Art 192 anterior. Se excluirán, asimismo, aquellas indicadas en el punto 2 del Art 192, que sobrepasen los umbrales admisibles de emisión que establezca la normativa ambiental municipal para este tipo de edificios. En todo caso, los talleres metálicos, cerrajería, carpintería y tintorería solamente podrán situarse en la planta baja de estos edificios.

3. La actividades del uso industrial del grupo A podrán establecerse en planta baja de edificios cuyo uso principal sea distinto al uso industrial y la ordenanza de aplicación lo permita, siempre que cumplan las condiciones ambientales establecidas en estas Normas para los usos de que se trate y las siguientes:

- a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.
- b) Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).
- c) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, ruido, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o bienes.
- d) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.
- e) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.
- f) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones Legales de aplicación.
- g) Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno. No obstante se excluye de esta posibilidad, debiendo situarse siempre en suelos destinados a uso industrial, o en edificio de uso exclusivo los siguientes:

- a) Talleres de carpintería metálica, de cerrajería y de carpintería de madera.
- b) Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- c) Lavado y engrase de vehículos a motor.
- d) Talleres de reparaciones eléctricas.
- e) Emisoras de radio.

Caso especial es si existen plantas bajas comerciales autónomas e independientes del edificio residencial, es decir, sin viviendas sobre los locales, donde en ese caso sí podrán posibilitarse la implantación de estas cinco actividades de tratamiento diferenciado.

En todo caso los locales que alberguen estas actividades toleradas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Contar con acceso directo desde la vía o espacio público.
2. Deberán contar con sistemas de iluminación y ventilación natural.

4. Las actividades existentes industriales, mayores de 5.000 m²c, o las consideradas dentro de los usos especiales, se regularán por lo establecido en las ordenanzas específicas industriales. La implantación de nuevas actividades como las que aquí se indican requerirá la formulación de un Plan Especial acompañado de la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental, en el que se contemple:

- 4.1. La justificación de la idoneidad del emplazamiento y de su repercusión urbanística.
- 4.2. El impacto de la instalación sobre la red viaria de la movilidad y el aparcamiento.
- 4.3. El impacto visual de la instalación sobre el entorno, sea urbano o sea el espacio natural o rural.
- 4.4. El impacto sobre las redes de infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, saneamiento, red eléctrica y residuos.
- 4.5. La justificación del cumplimiento de las condiciones medioambientales exigidas en la normativa del Plan.
- 4.6. La viabilidad económica de la implantación.
- 4.7. En el caso de aquellos usos especiales caracterizados por su problemática ambiental se atenderá a las repercusiones de esos efectos problemáticos sobre el medioambiente o a los debidos a su peligrosidad sobre otros enclaves que puedan ser, previsiblemente, afectados por la implantación.

ART.204. Condiciones de los locales destinados al uso de industria.

1. Aplicación de condiciones.

Las condiciones que se señalan en estas Normas serán de aplicación:

- a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- b. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.
- c. En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
- d. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a las actividades industriales y de almacenamiento, ésta se entenderá como la suma de la superficie edificada de los locales destinados específicamente a dichas actividades y de la superficie edificada destinada a usos asociados. Quedan excluidas del cómputo de superficie edificada las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas.

2. Circulación interior.

Las condiciones de circulación interior y escaleras de los edificios con destino a usos industriales y de almacenamiento cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de 1,20 metros.

Las escaleras de uso interno de los locales destinados a oficinas anexas al uso industrial satisfarán lo establecido en la normativa de incendios y dispondrán de un ancho mínimo de 1,00 metros. Las de servicio al público su ancho mínimo será de 1,20 metros.

3. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos cincuenta (250) centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta. En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los trescientos (300) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

La altura libre máxima de los locales destinados a alojar estas actividades, será la precisada para desarrollar eficientemente la actividad concreta que se pretenda implantar, todo ello dentro de los límites impuestos por el respeto de las condiciones específicas establecidas por estas Normas Urbanísticas sobre altura máxima de las edificaciones para la Ordenanza de aplicación a la parcela en que se localice el local.

4. Servicio de aseo.

Con carácter general se exigirán las condiciones de servicio de aseo establecidas en legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo así como las establecidas en el Código Técnico de La Edificación. No obstante, en los talleres domésticos no se exigirá la disposición aseos separados por sexos. No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones productivas sean meros contenedores que aún no cuentan con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos.

5. Dotación de aparcamientos.

En los sectores y áreas de reforma interior de nueva urbanización, la implantación los usos de Industria y Almacenamiento, dispondrán, como mínimo, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros de superficie edificada. En los ámbitos existentes ya urbanizados, excepcionalmente podrá admitirse una dotación menor, que en ningún caso será inferior a una (1) plaza por cada 150 metros de superficie edificada. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.

Se aplicarán cuando proceda, las excepciones reguladas en el artículo 178 apartados 2 y 4 anterior. En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto en la vía pública (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación. Con independencia de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando la superficie de la actividad supere los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio de, al menos, nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura, y dispuesta para que pueda estacionar un camión, con unas bandas perimetrales libres de un (1) metro, y que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a setecientos (700) metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio.

ART. 205. Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles.

1. Se considera como un caso singular dentro del uso industrial y como tal será tratado. Para autorizarse su instalación deberá quedar garantizada la resolución de las condiciones de accesibilidad, protección, impacto ambiental, etc., y que se establezcan además los parámetros reguladores de las construcciones: separaciones, altura, etc., en relación a la zona en que se ubiquen. En ningún caso el índice de edificabilidad superará al de la zona en que se sitúe. Aunque sea un uso específicamente previsto en la calificación de suelo industrial, como uso pormenorizado posibilitado en alguno de sus subtipos, será discrecional para el Ayuntamiento la apreciación de la conveniencia u oportunidad de su instalación, y por consiguiente de la tramitación de la licencia correspondiente. Por ello, la denegación del trámite, no dará lugar a ningún tipo de indemnización. Para las instalaciones preexistentes en suelo urbano se mantendrán sus condiciones mientras perviva la actividad.

2. En el suelo no urbanizable pero específicamente, en los nudos viarios de la carretera MA-3203 con la Autovía A-7, del Camino de Remanente con la carretera A-356, de la carretera A-356 con la carretera N-340 y de la carretera A-356 con la MA-3113 donde únicamente se permitiría su implantación, según lo recogido específicamente en la normativa del SNU; la admisibilidad a trámite de estas edificaciones o instalaciones será determinada a criterio municipal valorando su incidencia sobre el territorio y paisaje, oportunidad de implantación y proporcionalidad, así como el nivel de servicios alcanzado en estos nudos y su entorno, priorizando la mejora y ampliación, en su caso, de las ya existentes frente a las de nueva implantación.

3. Las condiciones de uso y edificación de las parcelas legitimadas para la implantación de Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes en el suelo urbano son:

a. Las edificaciones e instalaciones se separarán seis (6) metros de todos los linderos de la parcela. Las estaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General localizadas en edificaciones medianeras y alineadas a vial no quedarán en régimen de fuera de ordenación. En todo caso, en las obras de ampliación, las nuevas edificaciones e instalaciones cumplirán las condiciones de separación a lindero.

b. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto a) anterior, y en ningún caso podrán las edificaciones permitidas superar el cuarenta y cinco por ciento (45%) de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante (salvando la separación a linderos antedicha). Todas las actividades relacionadas con la Estación de Servicio y destinos complementarios deberán desarrollarse dentro de la parcela, aún las vinculadas con las maniobras de los vehículos, no admitiéndose en ningún caso la ocupación de las aceras ni de las calzadas.

c. La máxima edificabilidad para las edificaciones e instalaciones cubiertas será de 0,35 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,35 m²t/m²s). La superficie volada de la cubierta de protección de la zona de repostaje no computará a efectos de edificabilidad.

d. Las parcelas calificadas de Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes únicamente podrán albergar como usos complementarios vinculados al principal, los de Pequeño Comercio, Talleres y Establecimiento de Hostelería, Hotelero, aparcamiento, comercio de vehículos en superficie exterior no cubierta, y siempre limitado a un máximo del cincuenta por ciento (45%) de la máxima edificabilidad de la parcela.

e. Las construcciones se desarrollarán, con carácter general, en una (1) sola planta de altura, pudiendo autorizarse una segunda planta, cuando incorpore usos complementarios, que no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (45%) de la primera planta.

f. La altura de la cubierta de protección de la zona de repostaje no podrá ser inferior a cuatro

(4) metros ni superior a siete (7) metros. Las alturas máximas y mínimas establecidas anteriormente se medirán a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente de la parcela y hasta la parte superior de la cubierta o hasta la mitad de la altura de la misma si ésta fuera inclinada o curva. En los casos en que por las características propias del terreno, la altura de las cubiertas no se pueda determinar en la forma establecida anteriormente, el Ayuntamiento podrá resolver la altura que corresponda aplicar a las cubiertas. En todos los casos el diseño de las cubiertas deberá armonizar con el entorno urbano-arquitectónico, evitando generar impactos negativos en el mismo. En ningún caso la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficial de la calle. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

g. Se dedicará a arbolado y/o tratamiento vegetal al menos el quince por ciento (15%) de la superficie de parcela libre de edificación.

4. Para poder autorizar la calificación de Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes por el planeamiento pormenorizado en parcelas privadas de Suelo Urbano, Suelo Urbanizable o Suelo no Urbanizable (en los lugares descritos en el apartado 2. de este artículo, deberán acreditarse en éste el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a. La adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.

b. Su integración urbana/rural y ambiental.

c. En el suelo urbano y urbanizable se asegurará mantener una distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, medida por recorrido real sobre el viario a fin de evitar perturbaciones en el tráfico y asegurar una distribución homogénea para el mejor servicio a los usuarios.

d. Se asegurará mantener una distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, medida desde el centro geométrico de cualquiera de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.

e. Contar con una parcela mínima de 1.500 metros cuadrados.

f. Tratarse de parcelas de uso exclusivo, en solares sin edificios medianeros de usos residenciales o de equipamientos en cualquiera de sus acepciones, y con un ancho mínimo de las calles perimetrales de diez (10) metros.

g. Las condiciones de uso y edificación se ajustarán igualmente a lo previsto en el apartado 3 anterior.

5. En el Suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos ya determinados en el apartado 2 de este artículo, siempre que se justifique el cumplimiento de los requisitos dispuestos en estas Normas para el régimen del SNU y las siguientes condiciones:

a. La parcela mínima vinculada a la actividad será superior a siete mil quinientos (7.500) metros cuadrados.

b. Sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres, cafetería-restaurante y hotel de carretera.

c. La edificabilidad máxima será de 0,15 m²t/m²s, con una ocupación máxima por la edificación del quince por ciento (15%) de la parcela. La superficie volada de la cubierta de protección de la zona de repostaje no computará a efectos de edificabilidad.

d. El veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela deberá destinarse a arbolado o tratamiento vegetal y el diez por ciento (10%) de la misma a zonas de descanso al aire libre con destino a los usuarios de la carretera.

e. Altura máxima: una (1) planta pudiendo autorizarse una segunda planta, cuando incorpore usos complementarios, que no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (45%) de la primera planta. En todos los casos el diseño de las cubiertas y la implantación misma, deberá armonizar con el entorno rural, evitando generar impactos negativos en el mismo.

f. Se retranqueará la edificación, mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero, y respetando en todo caso, la distancia de no edificación establecida por la legislación sectorial de carreteras que resulte de aplicación.

g. En lo no previsto respecto a las condiciones de implantación, se aplicarán las disposiciones del apartado 3 anterior

CAPÍTULO 6. USO LOGÍSTICO.

ART. 206. Definición.

1. Son propias de este uso las actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías. Se incluyen asimismo las actividades de transporte de mercancías y los servicios anejos que garantizan su funcionamiento. Además, se incluyen las actividades de exhibición y venta de vehículos de motor (automóviles, camiones, autobuses y similares, y caravanas). Se excluirán de esta agrupación aquellas actividades de la misma naturaleza que sean consideradas como usos especiales en la agrupación B definida en el uso industrial.

Para las condiciones de compatibilidad ambiental y de implantación de los usos logísticos se cumplirá con lo dispuesto en los artículos 202, 203 y 204 para el uso industrial.

CAPÍTULO 7. USO TURÍSTICO.

ART. 207. Definición.

1. Es el servicio de hospedaje que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias... etc.

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados e independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) asimismo totalmente independientes de las del resto del edificio.

3. Los edificios que incrementaron su edificabilidad para el uso exclusivo hotelero no podrán modificar su uso, según lo previsto en estas normas, hasta que transcurra un mínimo de doce años desde que dio comienzo la actividad, lo cual se acreditará con la correspondiente licencia de apertura, y siempre previo acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en el que deberá justificarse la necesidad y viabilidad del cambio de uso. Además deberán cumplir con la normativa general de aplicación del nuevo uso solicitado.

El uso global o característico Turístico (TUR) comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Uso pormenorizado de Establecimiento Hotelero.

Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas conjuntamente con la prestación de una serie de servicios a los usuarios de los establecimientos hoteleros. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales de la legislación de turismo sobre establecimientos hoteleros (Decreto 492/2008, de 11 de Noviembre, de Establecimientos Hoteleros y órdenes que sobre éste inciden) o normas que lo sustituyan. No se entienden incluidos en este uso los Apartamentos

Turísticos.

b. Uso pormenorizado de Apartamentos Turísticos. Se corresponde con aquellos establecimientos turísticos compuestos por conjuntos de unidades de alojamientos destinadas en su totalidad a proporcionar el servicio de alojamiento turístico y que localizados en una sola parcela son gestionados directa y exclusivamente por un único explotador turístico e inscritos en el Registro de Turismo bajo esta modalidad regulada por el Decreto 194/2010, de Apartamentos Turísticos, o norma que los sustituya. No se consideran establecimientos de Apartamentos Turísticos aquellas viviendas o apartamentos que son cedidos en alquiler para su uso turístico ocasional. En todo caso resulta de aplicación preferente lo dispuesto en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía o ley que la sustituya.

d. Uso pormenorizado de Campo de Golf. Se corresponde con las parcelas destinadas a una instalación que formando una unidad funcional autónoma es ordenada para dar cabida a la práctica de la actividad turístico-deportiva de golf en un campo al aire libre de dimensiones reglamentarias. Se califican por este Plan para este uso, exclusivamente los campos de golf existentes de, al menos, nueve (9) hoyos en terrenos con la clasificación de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable Ordenado.

ART. 208. Condiciones de implantación del uso pormenorizado de Establecimiento Hotelero.

1. La calificación específica del uso pormenorizado de Establecimiento Hotelero.

a. Las parcelas específicamente calificadas por este Plan General o por el planeamiento de desarrollo con el uso pormenorizado de Establecimiento Hotelero, únicamente podrán ser destinadas a establecimientos hoteleros conforme al Decreto 492/2008 o norma que lo sustituya. No obstante, se admite como uso alternativo en las parcelas así calificadas, la implantación de actividades propias del uso de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) de carácter privado.

b. En las parcelas calificadas de Establecimiento Hotelero, se admite una compatibilidad de carácter complementario vinculada al uso principal, para los usos de Oficinas, Comercio, Recreativo, de Esparcimiento y Espectáculos Públicos, y limitada a una máxima disponibilidad en su conjunto del veinticinco por ciento (25%) del total de la edificabilidad asignada a la parcela calificada de Establecimientos Hoteleros.

2. Las parcelas en las que pueden implantarse Establecimientos Hoteleros

a. Las diversas actividades incluidas dentro del uso pormenorizado de Establecimiento Hotelero, de conformidad con este Plan, y el Decreto regulador de la legislación turística, podrá implantarse en todas las parcelas del Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística específica de Establecimiento Hotelero, Apartamentos Turísticos, o con la consideración de uso compatible alternativo, en parcelas con cualquier calificación pormenorizada diferente, excepto en el caso de la calificación de vivienda protegida (VP), en la que tendrá la consideración de uso prohibido.

b. En parcelas con calificación diferente en las que se implanten Establecimientos Hoteleros conforme a las reglas de compatibilidad de este Plan, se admitirá igualmente los usos complementarios vinculados a aquéllos, descritos en el apartado 1 anterior, con igual límite de máxima edificabilidad, si bien aplicable, en este caso, a la parcela en la que se pretenda la instalación del Establecimiento Hotelero. No obstante, en las normas particulares de Ordenanza podrá restringir dicha compatibilidad.

c. Sólo se autorizarán nuevos establecimientos que se ajusten a las condiciones establecidas en el Decreto 492/2008, de 11 de Noviembre para las categorías de Establecimientos Hoteleros o norma que lo sustituya.

d. Las parcelas y edificaciones en las que pretenda implantarse un Establecimiento Hotelero de

conformidad con las previsiones de estas Normas, se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

3. Condiciones de los locales destinados a establecimientos hoteleros.

3.1. Las condiciones exigidas en los apartados siguientes a los locales que se pretendan destinar a Establecimientos Hoteleros, serán de aplicación:

- a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- b. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.
- c. En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
- d. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.

3.2. Accesibilidad.

Todos los establecimientos deberán disponer de habitaciones o unidades alojativas polivalentes o adaptables para personas con discapacidad física en la proporción exigida por la normativa sectorial. Tanto éstas como los accesos deberán cumplir las condiciones exigidas por la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía y el Decreto vigente que establece las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía y las demás disposiciones aplicables sobre esta materia.

3.3. Sótanos.

- a. En las edificaciones con uso exclusivo hotelero podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio, salvo las unidades de alojamiento.
- b. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida y se tendrá en cuenta, igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

3.4. Aseos.

Deberán cumplir los requerimientos de calidad exigidos Decreto 492/2008, de 11 de Noviembre para las categorías de establecimientos hoteleros o norma que lo sustituya.

3.5. Dotación de aparcamientos.

Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta (50).

3.6. Extracción de gases y ventilación.

Se exigirán las normas de protección ambiental y las disposiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación en la materia.

3.7. Suministro de agua potable.

Contará con las dotaciones exigidas por la normativa autonómica reguladora de los establecimientos hoteleros y las dimanantes del Código Técnico de la Edificación.

ART. 209. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Apartamento Turístico.

1. Las parcelas calificadas pormenorizadamente de Apartamentos Turísticos.

- a. En las parcelas calificadas pormenorizadamente de Apartamentos Turísticos por este Plan

General o, en desarrollo del mismo, por los Planes Parciales o Especiales, únicamente se admitirá la implantación de dicho uso pormenorizado específico. Así mismo, las parcelas así calificadas podrán destinarse a la implantación de Establecimientos Hoteleros o los de Servicios de Interés Público o Social (SIPS), todos ellos con carácter alternativo.

b. En el caso de que en la ficha respectiva de este Plan para un área o sector se prevea expresamente la posibilidad de implantación del uso pormenorizado de Apartamento Turístico, la edificabilidad destinada a este uso se asimilará a efectos del cálculo de las reservas dotacionales en el ámbito como si fuera destinada a uso Residencial.

2. Parcelas susceptibles de implantación de los Apartamentos Turísticos.

a. Se admite la implantación del uso pormenorizado de Apartamento Turístico, como uso compatible alternativo, en parcelas calificadas de uso pormenorizado Residencial a las que no les sea de aplicación la vinculación de vivienda protegida. En estos casos de compatibilidad, se aplicará a efectos de cómputo de densidad de la parcela del artículo 184.5, de modo que cada uno de los Apartamentos Turísticos del complejo computará como si fuera una vivienda.

b. En los ámbitos de los sectores, y áreas de reforma interior, las edificabilidades y parcelas previstas para los usos pormenorizados del uso global de Servicios Terciarios no podrán ser destinadas al uso de Apartamentos Turísticos, salvo que expresamente así venga previsto en la ficha respectiva.

3. Condiciones de implantación de los Apartamentos Turísticos

Se exigirán que las edificaciones cumplan las disposiciones establecidas en la Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía y en el Decreto 194/2010 de 20 de abril, de establecimiento de apartamento turístico, o norma que lo sustituya de la legislación sectorial turística para esta tipología concreta de uso. En lo no previsto por ésta, se aplicarán las normas reguladoras establecidas por este Plan para el uso de Establecimientos Hoteleros.

ART. 210. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Campo de Golf.

1. En el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado del presente Plan General no se admite la implantación de nuevos campos de golf, a excepción de los previstos para Juvigolf e Isla de Taray, caso de desarrollarse. Se prohíben igualmente en terrenos con la clasificación de Suelo No Urbanizable en cualquiera de las categorías de Especial Protección.

2. Para la autorización de la implantación de nuevos campos de golf en Suelo Urbanizable No Sectorizado o en Suelo No Urbanizable no sujetos a régimen de Especial Protección, además de cumplimentar las disposiciones del Decreto 42/2008, de implantación y funcionamiento de campos de golf de Andalucía se exigirán las prescripciones de las presentes Normas.

3. Los campos de golf que sean declarados de Interés Turístico en virtud del Decreto 42/2008, de implantación y funcionamiento de campos de golf de Andalucía, se ajustarán a las especialidades derivadas del Capítulo V del citado Decreto y al procedimiento recogido en la Orden de 13 de marzo de 2012 por la que se desarrolla el procedimiento por el que se produce la declaración de campos de golf de interés turístico.

4. En ningún caso se admitirá la implantación de un campo de golf en terrenos cuya clasificación o calificación por este Plan así lo impida.

5. Condiciones de implantación del uso pormenorizado Campo de Golf.

5.1. Para la implantación de nuevos campos de golf y, en su caso, los demás usos complementarios y compatibles, se deberá prever y garantizar la conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios en condiciones suficientes de capacidad y funcionalidad, sin que en ningún caso pueda suponer merma de las existentes, correspondiendo al promotor de la actuación los costes derivados de la mejora, ampliación o nueva dotación que, en su caso, corresponda.

5.2. En ningún caso se podrá implantar un nuevo campo en terrenos que tengan una pendiente media superior al treinta y cinco (35%) en al menos el setenta por ciento (70%) de su superficie. Tampoco se admitirá la implantación o ampliación en terrenos que precisen desmontes o explanaciones en una cuantía superior al treinta por ciento (30%) del ámbito de implantación o ampliación, salvo en las excepciones admitidas en la normativa autonómica reguladora.

6. Condiciones de edificabilidad y diseño del uso pormenorizado Campo de Golf.

6.1. Edificaciones e Instalaciones.

a. En Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable Ordenado, sólo se admitirán en las parcelas calificadas como uso de equipamiento deportivo campo de golf, las edificaciones inherentes al campo de golf, un club social, restaurante, almacén de maquinaria, tienda de artículos para la práctica del golf, vestuarios y caseta de palos, que habrán de proyectarse integradas en el paisaje y minimizando el impacto visual. Las condiciones serán las marcadas en su PPO.

b. En las parcelas calificadas por la ordenación pormenorizada de este Plan General con el uso deportivo-campo de golf no se admitirán otros usos que los propios de la actividad deportiva de golf y los del disfrute de sus instalaciones necesarias anexas antes descritas.

c. En el Suelo No Urbanizable en el que de conformidad con su régimen se admita como autorizable el uso de campo de golf, se permitirán las instalaciones y construcciones necesarias para la actividad deportiva de golf, tales como club social, restaurante, almacén de maquinaria, vestuarios tienda de artículos para la práctica del golf y caseta de palos, que habrán de integrarse en el paisaje y minimizando el impacto visual. La máxima edificabilidad de estas instalaciones no podrá superar los cuatro mil (4.000) metros cuadrados de techo edificable sobre rasante para campos de golf de dieciocho (18) hoyos y mil (1.000) metros cuadrados más por cada nueve (9) hoyos adicionales, ni superar las dos (2) plantas y los siete metros y medio (7.5) de altura.

También se admite como uso complementario (vinculado) y autorizable conjuntamente con el de campo golf en Suelo No Urbanizable, los establecimientos hoteleros de categoría mínima cuatro (4) estrellas, con una edificabilidad máxima de 0.05 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo que tenga el campo de golf, con un máximo de treinta mil (30.000) metros cuadrados de techo. La dotación mínima del establecimiento hotelero debe ser de cien (100) habitaciones. Los terrenos destinados a uso hotelero podrán ser objeto de segregación -una vez efectuada la declaración de obra nueva siempre que cuenten con una parcela mínima de cinco (5) hectáreas.

d. En cualquier clase de suelo deberán contar con una dotación de aparcamientos suficiente.

e. Las construcciones, edificaciones o demás instalaciones comprendidas en el ámbito deberán ubicarse de forma que se garantice la autonomía funcional e independiente del campo de golf y no interfiera en la práctica deportiva ni en la calidad paisajística de la instalación.

f. En la implantación de nuevos campos de golf, así como en operaciones de reforma y/o ampliación la elección de especies vegetales tendrá como objetivo recuperar, en la medida de lo posible, o bien favorecer, las formaciones vegetales potenciales. En general, los criterios para la elección de especies a implantar se presentan a continuación:

- Reconstrucción de hábitats locales en base a las asociaciones vegetales potenciales.
- Se mantendrán los árboles maduros de raíces profundas resistentes a la sequía y de crecimiento compatible con el desarrollo del juego y el mantenimiento del campo.
- Elección de céspedes y, en general, especies vegetales de mínimos requerimientos hídricos.
- Ausencia de especies invasivas que puedan propagarse a los ecosistemas próximos.
- Introducción de la mayor diversidad posible, tanto en cuanto a especies diferentes como a portes, fisonomías vegetales, épocas de floración, etc.

Se destinará al menos un 20% de la superficie del equipamiento deportivo a la creación de masas forestales autóctonas.

6.2. Condiciones relativas al riego de las instalaciones

a. Para la implantación de un campo de golf se deberá acreditar, mediante informe del organismo competente en materia de aguas la disposición de recursos hídricos suficientes, en cantidad y calidad, para garantizar el normal funcionamiento del campo y el desarrollo de los usos compatibles y complementarios que se propongan.

b. El riego se realizará mediante el reciclaje de las aguas residuales depuradas. No obstante, y de forma excepcional, en aquellos casos que el nivel de agua depurada en la estación depuradora de captación presente índices de calidad o cantidad insuficiente para su empleo directo en el riego, se preverá un módulo complementario de depuración para garantizar la calidad necesaria del agua de riego que deberá ser autorizado por el organismo gestor de la cuenca de conformidad con lo previsto en el Plan Hidrográfico. En ningún caso se utilizarán caudales destinados al consumo humano.

c. Se optará por la minimización de la aspersión sustituyéndose por sistemas de riego por exudación.

6.3. Limitaciones sobre alteración de uso.

a. Los nuevos y existentes campos de golf que se encuentren autorizados o se autoricen a partir de la entrada en vigor del presente Plan General, por disposición del Decreto 42/2008, estarán sujetos a la limitación de que en el supuesto de que acontezca el cese del uso del campo de golf, procederá la integración de estos terrenos en el Sistema General de Espacios Libres a través del correspondiente proceso de revisión parcial del planeamiento general. En el expediente de revisión parcial se habilitarán las formas de la obtención de los terrenos a favor de la Administración a fin de destinarlos al nuevo uso urbanístico. No obstante, serán objeto de cesión gratuita dichos terrenos si el campo de golf ha sido implantado en suelo clasificado como urbanizable y en el proyecto de reparcelación la edificabilidad con destino a los usos propios e instalaciones anexas, no ha computado como aprovechamiento lucrativo.

b. En el caso de que la implantación del nuevo campo de golf lo sea en suelo clasificado como Suelo No Urbanizable, podrá preverse en el convenio -al que se refiere el apartado 5 del artículo 13 del Decreto 43/2008 previo al acto de autorización de la actuación de interés social- la forma de la citada adquisición de los terrenos para el supuesto de que acontezca el cese del uso antes del plazo otorgado en la autorización o para el supuesto de que no se produzca la renovación de la autorización.

CAPÍTULO 8. USO DOTACIONAL.

ART. 211. **Carácter público o privado, y usos pormenorizados.**

1. Los de uso y dominio público, se corresponden con los terrenos que deben adquirir o conservar la condición de bienes de dominio público por estar reservados por este Plan General para el disfrute general de la población o a la prestación de servicios públicos por la Administración.

2. Los usos dotacionales de dominio privado, son aquellos terrenos destinados a la prestación de actividades de interés general o social en terrenos de titularidad privada o de las Administraciones Públicas siempre que en este último caso tengan la condición de bienes patrimoniales, y que son explotados por particulares o la Administración en régimen privado. Los usos dotacionales de dominio privado se identifican en los planos de ordenación con la leyenda (p) expresiva de su carácter privado, y que complementa la leyenda correspondiente al uso dotacional de que se trate.

3. El uso global Dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

3.1. Uso pormenorizado de Equipamientos, distinguiéndose los siguientes grupos de usos específicos diferentes:

- a. Uso Educativo
- b. Uso Deportivo
- c. Uso de Servicios de Interés Público y Social
- d. Servicios Públicos Singulares

En nuestro PGOU, además se especifican parcelas de equipamientos públicos generales (E) provenientes de planeamientos antiguos donde no se pormenorizaron los usos específicos, por lo que su destino será el que determine la administración urbanística municipal cuando corresponda.

3.2. Uso pormenorizado de Espacios Libres, distinguiéndose:

- a. Parques Metropolitanos.
- b. Parques Urbanos.
- c. Zonas verdes y Jardines.
- d. Zonas de estacionamiento de vehículos
- e. Áreas recreativas

4. Por su caracterización en el modelo urbano-territorial adoptado, los anteriores usos tienen la consideración de Sistema General o Local cuando así venga establecido en el plano de ordenación estructural en el que se dispone aquel modelo.

SECCIÓN 1. USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

ART. 212. Definición, clases y tipos.

1. Es uso de Equipamientos y Servicios Públicos el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. A efectos de su regulación pormenorizada se definen y se distinguen las siguientes clases de usos de equipamiento:

2.1. EDUCATIVO. Es el uso pormenorizado que integra las dotaciones destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, universidades, etc.. Se distinguen los siguientes tipos:

a. Escuelas infantiles (de 0 a 6 años).

a.1) En edificios de uso exclusivo.

a.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante y primera.

b) Los centros escolares de educación primaria, secundaria, formación profesional de grado medio y formación profesional de grado superior, academias y centros universitarios:

b.1) En edificios educativos exclusivos.

b.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 200 m² de Sc.

c) Las academias de baile, danza, idiomas o similares.

c.1) En edificios educativos exclusivos.

c.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

d. Se incluyen en el uso educativo los Colegios Mayores.

2.2. DEPORTIVO. El uso deportivo comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, vestuarios, residencia de deportistas, aulas de enseñanza deportivas, u otras que tengan este carácter complementario). En función de su naturaleza y su función urbana se distinguen los siguientes tipos:

a. Espacios deportivos de proximidad o nivel vecinal, que satisfacen las demandas del ámbito de barrio, constituido, fundamentalmente, por pequeños complejos deportivos al aire libre y por pequeños complejos cubiertos, ya sean pistas polideportivas cubiertas o piscinas cubiertas.

En edificios destinados total o parcialmente dedicado a viviendas, sólo podrán ejercerse actividades de este grupo en plantas sótano y baja. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 250 m²- de superficie construida.

b. Espacios deportivos de nivel ciudad, que se conciben como espacios que integran instalaciones deportivas de diverso tipo capaces de albergar prácticas deportivas reglamentadas junto con otras de uso generalizado. Esta tipología incluye fundamentalmente los polideportivos públicos.

c. Espacios deportivos de nivel supramunicipal: Son espacios recreativos y de ocio, generalmente de grandes dimensiones, soporte físico de actividades deportivas difícilmente clasificables, pero con un importante papel tanto sectorial como urbanístico, debido a su fuerte carácter simbólico y a su capacidad de estructuración del territorio.

2.3. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (SIPS), que comprende, a su vez, los siguientes usos:

a. Uso de asistencia sanitaria: Comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, ya sean centros de salud y centros hospitalarios, tales como hospitales, clínicas, centros de salud, ambulatorios, etc

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- En edificio sanitario exclusivo.
- En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

b. Bienestar social: Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias, tales como: hogares y clubes de mayores; centros de servicios sociales; centros de día de tercera edad y de menores; centros de bienestar social especializados sin alojamientos; centros de alojamiento temporal para colectivos específicos; seguridad y protección ciudadana.

Dentro de este epígrafe se incluyen otros servicios urbanos mediante los que se cubren los servicios de protección y salvaguarda de los bienes y personas (bomberos, policía, guardia civil, prisiones, cuarteles, centros tutelares de menores u otros similares).

Se incluyen aquí las residencias de alojamiento estable, entendidas como fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en todo caso sin posibilidad de división horizontal ni inscripción separada en el Registro de la Propiedad, tales como: residencias de mayores, de estudiantes (que no sean Colegios Mayores), de menores, los albergues, conventos, comunidades terapéuticas, centros para personas con minusvalía física y psíquica.

b.1. Estas actividades solo podrán desarrollarse:

- En edificio exclusivo.
- En edificios destinados a viviendas, únicamente en planta baja y/o primera, con elementos de evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio.
- En edificio educativo o religioso, exclusivos, únicamente en planta baja, primera y segunda.

b.2. Para ser considerada equipamiento comunitario deberá ser reconocida legalmente la actividad, con las autorizaciones precisas de las Administraciones competentes.

c. Socio-cultural: Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc.), las actividades socioculturales y de relación (centros de asociaciones, agrupaciones, cívico-sociales, peñas, cofradías, etc.) y las actividades culturales recreativas (teatro, cinematografía, salas audiovisuales, talleres de actividades culturales, salas de danza, baile., etc); y centros de congresos.

Las actividades de este grupo que contengan instalaciones clasificables dentro de hostelería, se consideraran designadas en este. En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades socioculturales y de relación sólo podrán ejercerse en planta por debajo de la tercera (incluida), con vías de evacuación adecuadas e independientes de las del resto del edificio.

d) Religioso: Que comprende los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, centros parroquiales etc.).

En edificios destinados total o parcialmente a vivienda, sólo podrán ejercerse actividades comprendidas en este grupo en planta baja.

e. Equipamientos administrativos: Corresponden a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles. (Casa consistorial, oficinas de la Seguridad Social, oficinas de Hacienda...)

f. Equipamientos de economía social: Se trata de equipamiento destinado a la promoción de actividades económicas y creación de empleo de proximidad, autoempleo, empleo comunitario, empleo de inserción y cooperativismo., tales como: Escuelas Taller, Casas de Oficios, Viveros de Empresas, Oficinas de orientación, información y asesoramiento a la creación y gestión de empresas, Agencias para el desarrollo local, Observatorio de nuevos yacimientos de empleo, Formación de emprendedores sociales, Formación de jóvenes, de mujeres, de desempleados y aprendices. En las Escuelas Taller destinadas a la formación del sector de la hostelería se admite el uso hotelero y los de restauración siempre que se asegure su vinculación funcional y permanente con el uso dotacional y se dispongan de espacios exclusivos acondicionados para la formación.

2.4. SERVICIOS PÚBLICOS SINGULARES, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

a) Cementerios. Mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos. Su implantación requerirá la calificación específica para este uso por el Plan General, debiéndose cumplir todos los requerimientos del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

b) Tanatorios. Establecimiento funerario con los servicios adecuados para la permanencia y exposición del cadáver hasta la celebración del sepelio y, en su caso, para la realización de prácticas de sanidad mortuoria. Solo se podrán establecer en edificio exclusivo preferentemente exento, en suelos con calificación de uso Industrial o Logístico y la distancia a parcelas con cualquier otra calificación de las previstas en el PGOU, no será inferior a doscientos cincuenta metros. (Salvo los existentes que mantendrán sus condiciones de implantación).

c) Crematorios. Conjunto de instalaciones destinadas a la cremación o incineración de cadáveres y restos humanos o cadavéricos.

Regirán las mismas condiciones que para los tanatorios. Su implantación el cumplimiento de todos los requerimientos del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

d) Complejo medioambiental: Conjunto de instalaciones que reciben los RSU o no urbanos para su tratamiento, depuración y disposición final. Por tratamiento entendemos un conjunto de procesos realizados con el objetivo de reducir el volumen de residuos, reciclándolos e incluso integrándolos de nuevo en la serie productiva, para así minimizar su impacto ambiental. Este uso es también un uso dentro de los denominados como Sistemas Técnicos.

e) Centros de abastecimiento alimentario: Conjunto de instalaciones cerradas y normalmente cubiertas, donde diversos comerciantes suministran a los compradores todo tipo de productos perecederos de abastecimiento alimentario. (mercados de abastos, mercados de mayoristas etc...)

1. Las condiciones que se señalan en la presente Sección 1 se aplicarán con carácter general tanto a los equipamientos de uso y dominio público, como aquellos cuya titularidad o uso sea privado, sin perjuicio de la aplicación preferente de aquellas disposiciones específicas que en estos mismos preceptos se indican para cada uno de ellos.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos como compatibles, sea con carácter complementario o alternativo, al uso principal, sin perjuicio de que deban respetarse las condiciones que sobre edificabilidad, parcela mínima, ocupación y altura disponga la ordenanza específica aplicable a los terrenos.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios en la presente Sección sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma y ampliación.

ART. 213. Regulación general de los Equipamientos y Servicios Públicos.

1. Edificabilidad.

1.1. En edificaciones de nueva planta, con carácter general, los equipamientos contarán con una edificabilidad de uno (1) metros de techo por metro cuadrado de parcela neta. No obstante, podrán alcanzar una edificabilidad superior en los siguientes casos:

a. Cuando los edificios colindantes al mismo, según las ordenanzas aplicable a éstos, contaran con un parámetro de edificabilidad superior, pudiendo en este caso asignarse a la parcela de equipamiento la edificabilidad media de la Zona donde se enclave (según los planos de ordenación estructural OE.5).

b. Cuando la singularidad del uso de equipamiento requiriera una edificabilidad superior derivada del cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio a implantar, en cuyo caso podrá incrementarse lo necesario.

c. De igual forma, en las normas de regulación particular podrá limitarse la edificabilidad en función del tamaño de parcela y usos pormenorizados.

1.2. En Equipamientos y Servicios Públicos existentes, si la edificabilidad materializada fuera superior a la establecida en el apartado anterior, podrá incrementarse la edificabilidad existente en un máximo de un veinte por ciento (20%) cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio.

1.3. Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso de equipamiento a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta no computará a efectos de la edificabilidad.

2. Alturas.

En caso de parcelas de equipamientos que sean exentas, o bien que conformen una manzana completa con uso exclusivo de equipamientos, la altura máxima permitida será de dos plantas por encima de la altura máxima reguladora de la ordenanza donde se enclave. En este caso, se cumplirá con una distancia de separación con las edificaciones enfrentadas en sus distintos linderos de 2H, siendo H

la altura de la edificación más alta. Esta determinación únicamente será aplicable en parcelas de equipamientos públicos, sean o no explotados por particulares a través de los correspondientes derechos constituidos.

Caso de colindar con zonas o subzonas de diferentes ordenanzas será precisa la aprobación municipal de una propuesta que atienda al objetivo irrenunciable de garantizar la adecuada integración arquitectónica con el entorno.

3. Condiciones de ocupación, separación a linderos y retranqueos.

3.1. Si el Equipamiento y Servicio Público se localiza colindante con parcela que deba alinearse a vial:

a. La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.

b. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en un mínimo de tres (3) metros, sin generar medianerías vistas.

c. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

d. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

3.2. Si la edificación se localiza colindante con parcelas que deban retranquearse obligatoriamente a linderos medianeros, la separación a estos linderos será como mínimo de tres (3) metros. En cualquier caso, no se podrán generar medianerías vistas.

4. Condiciones de implantación

4.1. Cuando la parcela de equipamiento constituya una manzana completa la edificación podrá disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle.

4.2. En las parcelas de Equipamiento y Servicio Público que sean calificadas de manera específica con un uso pormenorizado concreto de entre los cuatro grandes grupos que se establecen en el artículo 212 apartado 2, podrán implantarse en ellas cualquiera de los diferentes tipos detallados que se integran en cada gran grupo según el citado apartado 2.

4.3. Los equipamientos públicos deberán cumplir las condiciones de eficiencia energética

ART. 214. Compatibilidad con carácter complementario o limitado de usos en parcelas calificadas de Equipamiento y Servicios Públicos.

1. En las parcelas calificadas de Equipamiento y Servicios Públicos, además del uso pormenorizado principal de carácter dotacional que de forma específica se indique en los Planos de Ordenación Completa -y previo informe de los servicios municipales competentes- se podrá disponer como compatible de carácter complementario, y hasta un máximo del quince por ciento (15%) de la superficie construida total, espacios destinados para cualquiera de los usos pormenorizados del uso global Terciario o para Establecimientos Hoteleros, siempre que favorezcan las condiciones de desarrollo y utilización del uso dotacional principal, al ofertar la prestación de servicios complementarios a los usuarios de los equipamientos y, al tiempo, contribuya a mejorar las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta.

De igual forma, y con carácter general, en las parcelas calificadas de Equipamiento y Servicios Públicos podrá disponerse en régimen de compatibilidad limitada hasta un máximo de un diez por ciento (10%) de su superficie para su destino a los usos de Infraestructuras Básicas. Si se precisará un porcentaje mayor se aplicará un régimen similar al de uso alternativo debiendo cumplir las restricciones establecidas en el artículo siguiente.

Así mismo, y de forma provisional, podrán acondicionarse también de manera provisional, como parques o jardines las parcelas calificadas de equipamientos hasta tanto se proceda a la ejecución de las obras correspondientes. Para el acondicionamiento como aparcamiento provisional, podrá consumir un 50% de su superficie, debiendo simultáneamente acondicionar el restante 50% como zona verde.

2. En todos los casos de compatibilidad admitida en el apartado anterior se cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas Urbanísticas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.

3. En cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter, y las parcelas de dominio privado no podrán ser objeto de segregación, debiendo desarrollarse necesariamente el uso principal para posibilitar la implantación del uso compatible previsto en el apartado 1) anterior.

ART. 215. Compatibilidad con carácter alternativo de usos de Equipamiento y Servicios Públicos.

1. Podrá procederse en los términos previstos en este precepto a la sustitución de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos por otros usos dotacionales cuya compatibilidad con carácter alternativo expresamente se admite por este Plan en el apartado 3 siguiente.

A tal fin, la sustitución de dichos usos ajustada a las condiciones del presente artículo no se considera innovación del planeamiento; en los demás casos, la sustitución deberá cumplimentarse según lo dispuesto en el artículo 36.2 apartado c de la Ley 7/2002.

2. En todo caso, ningún uso de Equipamiento y Servicios Públicos podrá ser sustituido conforme al régimen de compatibilidad de carácter alternativo regulado en el presente artículo, sin mediar informe de la administración competente en la materia, en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio. En cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter.

3. Cuando los usos de Equipamiento y Servicios Públicos, se determine su destino de forma específica en los Planos de Ordenación Completa, se consideran usos compatibles de carácter alternativo los siguientes:

a. En el caso de atribución de la calificación específica de Equipamiento son usos alternativos compatibles: los perteneciente a todos los tipos del uso de Equipamiento Deportivo y los pertenecientes a Servicios de Interés Público y Social de las clases de: Asistencia Sanitaria, Bienestar Social, Sociocultural y Economía Social.

b. En el caso de atribución de la calificación específica de Equipamiento Deportivo, son usos alternativos compatibles los siguientes: los perteneciente a todos los tipos del uso de Equipamiento Educativo, los pertenecientes a Servicios de Interés público y Social de las clases de: Asistencia Sanitaria, Bienestar Social, Sociocultural y Economía Social; así como el uso de Espacio Libre público, si bien éste con carácter provisional, hasta tanto no se desarrolle en la parcela de equipamiento el mismo.

ART. 216. Dotación de aparcamiento y superficie de carga y descarga.

1. Los usos de Equipamiento y Servicios Públicos dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

a. En los que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos excepto los centros de culto, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.

b. En los de salud con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.

c. En centros de abastecimiento alimentario, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta.

2. Los aparcamientos de los Equipamientos Educativos se ajustarán, como mínimo, a lo dispuesto en el Anexo 1 de la Orden de 24 de enero de 2003 de la Consejería de Educación y Ciencia por la que se aprueba las "Normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente" (BOJA Nº 43 de 5 de marzo de 2003), o norma que la sustituya.

Siempre que sea posible contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125) plazas.

3. Los centros de abastecimiento alimentario dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de trescientos cincuenta (350) centímetros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4. La dotación de aparcamiento señalada en los epígrafes anteriores podrá ser disminuida al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara.

5. En las parcelas destinadas a Equipamiento y Servicios Públicos, se deberá reservar un aparcamiento adicional de carácter público de vehículos no motorizados y bicicletas, conectado con el viario de acceso, y destinado a proveer a la zona donde se ubica de un número de plazas adicionales de aparcamientos de este tipo de vehículos.

ART. 217. Condiciones particulares del uso Educativo.

1. La reserva de suelo dotacional educativo en el planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta las dimensiones de parcelas mínimas, en relación a las necesidades de los puestos escolares y tipología del centro, de acuerdo a lo establecido en el Anexo 1 de la Orden de 24 de enero de 2003 de la Consejería de Educación y Ciencia de la Junta de Andalucía por la que se aprueban las "Normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente" (BOJA Nº 43 de 5 de marzo de 2003) o norma que la sustituya.

2. Los Equipamientos Educativos en la categoría de Escuelas Infantiles y Centros de Educación Primaria no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

ART. 218. Condiciones particulares del uso Deportivo.

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno, quedando relevado del específico cumplimiento de las condiciones generales de los equipamientos, establecidas en el artículo 213.

La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el noventa por ciento (90%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y

ajardinamiento.

3. En las instalaciones deportivas singulares, calificadas de Sistema General, la compatibilidad de usos a la que se refiere el Artículo 215 anterior será de hasta el veinte por ciento (20%) de la máxima edificabilidad, debiendo cumplirse las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas Urbanísticas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.

ART. 219. Régimen específico de Equipamientos Deportivos privados.

1. Las parcelas calificadas de Equipamiento Deportivo privado correspondientes a instalaciones deportivas existentes de carácter descubierto, o cubiertos en un máximo del diez por ciento (10%) de la parcela, que cuenten con una superficie igual o superior a dos mil (2.000) metros cuadrados contarán con la siguiente edificabilidad máxima:

a. Los campos de fútbol, rugby, hipódromos y similares deportes, contarán con una edificabilidad máxima no superior al diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela para instalaciones cubiertas necesarias para el ejercicio de la actividad deportiva (vestuarios, custodia de material, oficinas administrativas, gimnasios) e incluso complementarias (club social, sala venta de material deportivo, restauración). Las instalaciones destinadas a las actividades complementarias no podrán superar el cuarenta por ciento (40%) de la máxima edificabilidad admitida.

b. Para las instalaciones deportivas descubiertas con destino al resto de prácticas deportivas, la edificabilidad admitida no podrá superar un máximo de 0,6 m²/m²s, con las siguientes limitaciones: un máximo de 0,5 m²/m²s podrá destinarse a instalaciones propias de la actividad deportiva (vestuario, oficinas administrativas, custodia de material o gimnasios cubiertos) y un máximo de 0,1 m²/m²s para usos complementarios (club social, sala de ventas de material deportivo, restauración).

c. Los Campos de Golf se regulan por lo dispuesto en el artículo 210.

d. En los tres (3) casos anteriores no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 213 apartado 1 de estas Normas.

2. En los demás casos, las parcelas calificadas de Equipamiento Deportivo privado tendrán una edificabilidad de un (1) metro cuadrado techo por metro cuadrado de suelo (1,00 m²/m²s), regulándose en el resto de parámetros por lo establecido en el artículo 213.

ART. 220. Condiciones particulares del uso de Servicios de Interés Público y Social.

1. En las parcelas calificadas pormenorizadamente con el uso específico de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) podrá implantarse cualquiera de los tipos de Equipamientos y Servicios Públicos específicos que comprende este uso pormenorizado concreto según el apartado 2.3 del artículo 212 anterior sin limitación alguna.

2. Además del régimen general de compatibilidad establecido en el artículo 215, se admite que en las parcelas calificadas pormenorizadamente como SIPS se destinen un máximo del quince por ciento (15%) de su superficie a los usos propios de Infraestructuras Básicas.

3. Las parcelas calificadas específicamente de Servicios de Interés Públicos y Social (SIPS) admiten como usos alternativos compatibles: los pertenecientes a todos los tipos del uso de Equipamiento Educativo, los pertenecientes a todos los tipos del Equipamiento Deportivo, así como el de Infraestructuras Básicas.

4. Las parcelas calificadas de SIPS en los que se implanten Equipamientos Administrativos o de Economía Social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado de Oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso. Los equipamientos de Economía Social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición de otros usos pormenorizados, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen para dicho uso.

5. En las parcelas que se destinen a centros de culto, la superficie destinada a actividades complementarias de las del culto y a alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a aquél.

ART. 221. Condiciones particulares del uso Servicios Públicos Singulares.

1. Las instalaciones destinadas a Servicios Públicos Singulares se ajustarán a su normativa sectorial específica de aplicación. Si por cualquier causa fueran desafectadas del servicio público deberán ser objeto de una innovación del planeamiento general a fin de prever su adecuado nuevo destino conforme al régimen del artículo 36 de la LOUA.

2. Los servicios públicos de abastecimiento alimentario cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al uso pormenorizado Comercial contenidas en estas Normas Urbanísticas.

3. Los complejos ambientales se implantarán preferentemente en parcelas calificadas expresamente de Sistemas Técnicos o de Infraestructuras Básicas. En los demás casos, cuando la implantación se pretenda localizar en parcelas con otra calificación en los que de conformidad con su régimen de compatibilidad o sustitución fuese admitido, su autorización estará condicionada a la justificación de no producir incidencia negativa sustantiva en el funcionamiento del sistema viario y a la corrección de los impactos ambientales que pudiera generar.

SECCIÓN 2. USO DE ESPACIOS LIBRES

ART. 222. Definición y clases.

1. El uso de Espacios Libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Comprende los Espacios Libres no edificables o zonas verdes, incluso con estanques, auditorium al aire libre, templetos de música, exposiciones al aire libre, etc., en instalaciones de uso y dominio público, necesariamente; podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.

2. A efectos de la regulación pormenorizada se distinguen cuatro (4) clases:

Parques Metropolitanos. Son las áreas libres de carácter supralocal del municipio vinculadas a objetivos de ordenación territorial, a los que se les asigna una finalidad restauradora y paisajística y, al tiempo, con capacidad de ser usado para fines de esparcimiento.

Parques Urbanos. Son las áreas de la red principal del sistema de espacios libres de la estructura general del Nuevo Plan. Son de superficie media y grande, con diversidad de actividades recreativas que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento.

Zonas Verdes y jardines, tales como plazas, áreas estanciales e itinerarios peatonales, con alto grado de acondicionamiento o ajardinamiento y mobiliario urbano, y destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de las distintas zonas urbanas.

Áreas Recreativas. Las áreas públicas destinadas al recinto ferial municipal.

ART. 223. Condiciones de aplicación.

El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo favorable de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento competentes en materia de

medio ambiente relativo a la no repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.

Para los parques metropolitanos será necesario la redacción de un Plan Especial que localice y cualifique los distintos espacios que lo componen, así como la distribución de los usos que en él se implanten.

ART. 224. Condiciones de diseño de los parques metropolitanos.

1. Además de ceñirse a las directrices establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de la Axarquía, en el diseño de los Parques Metropolitanos se deberán respetar e integrar, con el mayor nivel posible, los preexistentes elementos naturales o naturalizados singulares (vegetales, topográficos, hidrográficos, etc.).

Del mismo modo, y con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, la reforestación se realizará con especies arbustivas y arbóreas autóctonas.

2. Se respetará, siempre que mantengan la suficiente entidad para ser conservados o reconvertidos en su uso, los elementos de construcción tradicional significativos de los aprovechamientos agrarios, productivos, infraestructurales o de cualquier otro uso que sirvieran de referencia testimonial de la situación, funcionalidad y uso original o histórico de los terrenos. Con carácter general en los Parques Metropolitanos se evitará su fragmentación, admitiendo únicamente la apertura de aquellos viarios previstos por este Plan General; y en la ejecución de los mismos se adoptarán las medidas tendentes a mitigar el efecto barrera, creando pasos adecuados para la fauna.

3. Se pueden permitir la implantación de otros usos públicos de equipamientos deportivos descubiertos y sin graderíos, en una ocupación no superior al diez por ciento (10%) del ámbito. Así mismo se admite como compatible la implantación de equipamientos exclusivamente para fines de servicio público o impropio, en concesión temporal y de carácter complementario al de uso de recreo y expansión, siempre que no ocupen una superficie superior al cinco por ciento (5%) del Parque y se localicen en las zonas de menor valor ambiental. No podrá edificarse para ninguna actividad que no esté vinculada a la recreacional antes citada o para dar cobijo a actividades de investigación y divulgación ambiental (aulas de la naturaleza). Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza más adecuadas al entorno natural.

4. Además de las anteriores compatibilidades, se admitirá igualmente una ocupación de un máximo del uno por ciento (1%) de la superficie del parque para instalaciones no permanentes destinadas a prestar servicios de restauración a los usuarios del parque.

5. En los Parques Metropolitanos se establecerán en la zona de menor valor ambiental y en conexión con el acceso principal, una dotación de aparcamiento público para vehículos de automóviles de suficientes plazas y de aparcamiento de bicicletas para posibilitar el uso pretendido. No podrán instalarse construcciones para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse éstas mediante siembra pautada de arboleda.

ART. 225. Parques urbanos, zonas verdes y jardines.

A efectos meramente enunciativos se consideran como parques urbanos aquellas áreas de superficie mayor de 2.500 m², entendiéndose como jardines las que no alcanzan dicha superficie.

1. En los parques, además del uso como zona verde se admiten los deportivos, sociales y de aparcamiento con las siguientes restricciones:

1.1. La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al veinte por ciento (20 por 100) de la extensión total del parque.

1.2. En caso de instalaciones deportivas descubiertas y sin graderíos, el porcentaje de ocupación podrá llegar al veinticinco por ciento (25 por 100). La ocupación para instalaciones cubiertas

no excederá del cinco por ciento (5%) de la superficie. La construcción de estas instalaciones, requerirá la redacción de un Proyecto de Obras de iniciativa municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar la adecuación de las instalaciones con el carácter ambiental del parque o jardín.

Este proyecto contendrá memoria justificativa y plano de ordenación. La altura de los edificios no podrá superar, en cualquier caso, las dos plantas u ocho metros de altura.

2. En los jardines se admite además del uso como zona verde o espacio libre, el de aparcamiento, que tampoco podrá superar el diez por ciento (10%) de ocupación. No obstante, a criterio municipal se permitirá, en su caso, justificadamente, la disposición de instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de las zonas verdes, con una ocupación máxima del 10% de la extensión total del jardín, debiendo redactarse a tal efecto Proyecto de Obras de Urbanización de iniciativa municipal que garantice el adecuación de las instalaciones con el carácter ambiental de los jardines. Dichas instalaciones no podrán tener más de una planta o cinco metros de altura.

3. Si se disponen áreas de aparcamientos en compatibilidad con los parques urbanos y jardines conforme a lo dispuesto anteriormente, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural de parque.

4. Además de las anteriores compatibilidades, se admitirá igualmente una ocupación de un máximo del uno por ciento (1%) de la superficie del parque para instalaciones no permanentes destinadas prestar a servicios de restauración a los usuarios del parque.

5. En los Parques Urbanos colindantes con el Dominio Público Marítimo Terrestre no podrán localizarse en la Zona de Servidumbre de Protección, instalaciones cubiertas ni permanentes.

6. En los Parques Urbanos se establecerán, en conexión con el acceso viario, la dotación de aparcamientos públicos suficientes para vehículos no motorizados y bicicletas.

7. Se admitirá como uso compatible limitado al subsuelo, el uso pormenorizado de Garaje-Aparcamiento público, debiendo quedar garantizado un 50% de suelo con acabado de ajardinamiento sobre dicho garaje-aparcamiento.

ART. 226. Ordenación de parques urbanos, zonas verdes y jardines.

Los proyectos correspondientes definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada. Se adoptarán los siguientes criterios:

1. Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.

2. La elección de las especies plantadas serán adecuadas al clima de la ciudad evitándose que por su inadaptación se produzca un sobre coste en la conservación de las mismas.

3. La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.

4. Deberán integrarse carriles bici que recorran la zona verde y en conexión con los del resto de la ciudad, no siendo excusa la inexistencia de éstos para tal integración.

5. Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.

6. Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.

7. El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el parque urbano o jardín.

8. Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.

9. Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.

ART. 227. Servidumbres

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados

ART. 228. Condiciones de diseño de las áreas recreativas.

El Área Recreativa donde se ubica el recinto ferial municipal se diseñará acorde con la función tradicional que desempeña en las fiestas patronales de la localidad. En su diseño se deberá reservar, en conexión con el acceso viario, una dotación de aparcamiento público suficiente para vehículos automóviles, así como de aparcamiento de bicicletas.

CAPÍTULO 9. USO DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

ART. 229. Definición y usos pormenorizados.

1. Tienen uso general de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas, los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte individual y colectivo, y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares. Así mismo, tienen esta consideración los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a. Uso pormenorizado de Viario, distinguiéndose entre Territorial y urbano principal.
- b. Uso pormenorizado Tranviario.
- c. Uso pormenorizado Portuario.
- d. Uso pormenorizado Aeroportuario
- e. Uso pormenorizado Intercambiador de Transporte.
- f. Uso pormenorizado de Sistemas Técnicos.
- g. Uso pormenorizado de Garaje-Aparcamiento.

3. Por su caracterización en el modelo urbano-territorial adoptado, los anteriores usos tienen la consideración de Sistema General o Local cuando así venga establecido en el plano de ordenación estructural en el que se dispone aquel modelo.

SECCIÓN 1. USO DE VIARIO.

ART. 230. Definición.

El uso de Viario es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

ART. 231. Jerarquía, clases y categorías.

1. En virtud del papel que desempeña el sistema viario del Plan General respecto a su significado en la estructura de la red, su condición funcional, las características de diseño, la intensidad de tráfico prevista y los usos urbanos asociados se clasifica, por su jerarquía, en cuatro grupos, teniendo los dos (2) primeros la consideración de Sistemas Generales:

a. Viario de nivel territorial, que está constituido por aquellas vías que canalizan los flujos nacionales, regionales, provinciales y comarcales, ya sean en tránsito o con término en la ciudad. Tiene la consideración de Sistema General, encontrándose no obstante la autovía excluida de la clasificación del suelo.

b. Viario urbano principal que constituye el sistema arterial de la ciudad, complementario al de rango territorial, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada interior de la ciudad, dando soporte a los principales flujos de tráfico y articulando las diferentes estructuras de la ordenación urbana de la ciudad en zonas y barrios. Tiene la consideración de Sistema General.

c. Viario urbano secundario, aquel que siendo un Sistema Local tiene como función complementar el viario urbano principal, ordenando la estructura interna de los sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos. En términos de tráfico, se trata de la red que canaliza los tráficos generados/atraídos en los distintos sectores urbanos hasta el viario urbano principal, persiguiendo consolidar un sistema mallado de manera no traumática, asumiendo la realidad de las áreas consolidadas.

d. Viario complementario. Se trata del resto de la red viaria local, constituida por las vías públicas internas de las distintas áreas y cuya función es la de garantizar la movilidad en el interior de las mismas. Esta red, la de mayor extensión, cumple la función de soporte y acceso, tanto rodado como peatonal, a todas las actividades situadas en sus márgenes. El uso como canal de tráfico rodado se diluye, adquiriendo importancia el estacionamiento donde sea posible y el tránsito peatonal. Debido a que constituye el primer encuentro con el espacio público una vez abandonado el privado, la mejora de esta red representa un incremento de la calidad de vida de gran parte de los ciudadanos.

2. Dentro de cada una de las clases, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a. Rodadura: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de vehículos, y a su estacionamiento, así como sus elementos funcionales.

b. Aceras y espacios libres asociadas al viario: Aquellos espacios libres destinados a proteger y acondicionar el sistema viario y, en general, a mejorar las condiciones ambientales, estéticas y de integración paisajística de estas infraestructuras, así como facilitar la permanencia o el tránsito temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

c. Plataforma reservada: Aquellas bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por un determinado modo de transporte o tipo de vehículo diseñadas específicamente para tal fin, y que operan de manera integrada en el conjunto del sistema de transportes.

ART. 232. Aplicación y régimen.

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a viario público, y que se representa en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo. En todo caso, tendrán la calificación de viario público los terrenos señalados como dominio público en la Ley 25/1998, de Carreteras del Estado y en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

2. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades

colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atraviese, por lo dispuesto en Ley 25/1998, de Carreteras del Estado, en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, sus respectivos reglamentos y por las presentes Normas.

3. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990), en el Reglamento General de Circulación (RD 1428/2003), y sus modificaciones.

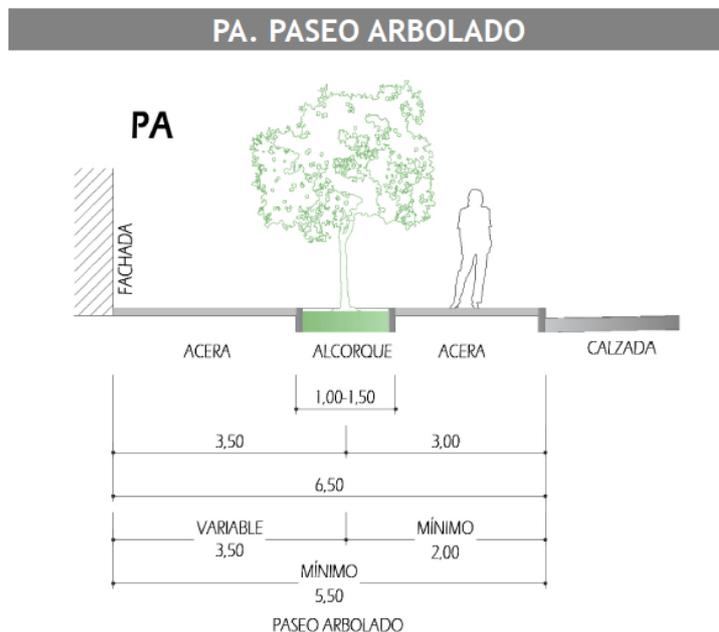
ART. 233. Condiciones de diseño.

1. El viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación, en su caso, de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas y en la documentación gráfica del Plan General.

2. Las características y dimensiones de la red viaria será acorde con su función, ateniéndose a lo dispuesto en estas Normas.

3. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados, según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.

4. Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado en alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas lo permitan, considerándose aquél como elemento del viario público. Además en aquellos lugares donde se hayan dispuesto los paseos arbolados se establecerá la zona ajardinada y de árboles en consonancia con la sección definida para dicho paseo. Se garantizará dicho arbolado al efecto de configurar una red peatonal con espacios de sombra y que además sirve de colchón ambiental entre el viario motorizado y el que no lo es.



5. El diseño y las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica, producidos por el tráfico rodado. En todo caso, se respetarán las disposiciones contenidas en el Decreto 293/2009 (reglamento de normas sobre la accesibilidad) de la Junta de Andalucía y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

6. En los terrenos calificados como uso de viario podrá, además, disponerse como uso complementario el uso de Servicios Infraestructurales.

7. En cuanto al uso de Garajes-Aparcamientos públicos, se estará a lo dispuesto en las normas específicas que para este uso se disponen en estas normas.

8. El diseño del viario en los instrumentos de planeamiento de desarrollo estará a lo especificado en las presentes Normas.

ART. 234. Plataformas reservadas.

1. En función del modo de transporte o tipo de vehículo al cual va destinado la plataforma reservada se distinguen los siguientes tipos:

a. Carril-transporte público: Reservado al tránsito de vehículos destinados al transporte colectivo.

b. Carril-bici. Constituido por aquellas bandas reservadas a la circulación de bicicletas.

c. Carril bus-bici. Reservado al tránsito de vehículos destinados al transporte colectivo y la circulación de bicicletas.

d. Otros carriles reservados. Aquellos que puntualmente demanden algún modo de transporte o alguna actividad específica, tales como ambulancias, bomberos, carga y descarga, etc.

2. En la definición, estudio o proyecto de tramos de vía pública de nueva creación, se deberá tener en cuenta la necesidad o no de incluir plataformas reservadas en su sección.

ART. 235. Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle aprobados que sirvan para dar acceso a parcelas. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección, sin perjuicio de su conservación por sus titulares.

2. Su reurbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

3. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el plan de ordenación del sector en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio público, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación o en virtud de reparcelación económica.

4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el planeamiento.

5. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos, también los de extinción y emergencias. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas.

ART. 236. Calles compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente, su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones

mínimas de acerado que disponen estas Normas Urbanísticas o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos. Para ello se ha dispuesto una sección viaria que restringe el paso del vehículo, prevaleciendo las circulaciones peatonales.

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso vehicular incompatible con el uso de la zona.

3. Las calles compartidas en su diseño se ajustarán a lo establecido en estas Normas.

SECCIÓN 2. USO TRANVIARIO.

ART. 237. Regulación del uso Tranviario.

1. El uso Tranviario está constituido por los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento de los tranvías, como modo de transporte de personas y mercancías, así como las instalaciones y establecimientos anexos necesarios para el ejercicio de este servicio público.

2. Las condiciones que se señalan para este uso serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General y en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

3. Los proyectos correspondientes a esta infraestructura, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

4. El sistema tranviario comprende las siguientes zonas:

a. La zona de viales tranviarios, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

b. La zona de instalaciones tranviarias, constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del tranvía.

c. La zona de servicio tranviario, constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones e instalaciones complementarias que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

5. Todos los suelos afectos al sistema tranviario tendrán la consideración de Sistema General de Comunicaciones o Viario e Infraestructuras Básicas o Sistema General Técnico de Infraestructuras y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General.

6. Así mismo, cuentan con la calificación de Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas los terrenos en los que se localizan los Intercambiadores de Transporte, permitiéndose en parte de estos terrenos la implantación de Estaciones de cualquier tipo de transporte.

SECCIÓN 3. USO PORTUARIO.

ART. 238. Regulación del uso portuario.

1. El uso portuario que comprende los suelos e instalaciones que se destinan a facilitar el atraque y los servicios a las embarcaciones tanto de pesquería como deportivas, así como los establecimientos anexos complementarios.

2. Las condiciones que se señalan en el presente artículo serán de aplicación a los terrenos que se representan como Sistema General de Uso Portuario excluido de la clasificación por este Plan.

3. Todos los espacios que legalmente forman parte de la Zona de Servicios del Puerto de La Caleta tienen la consideración de Sistema General de uso Portuario y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General.

4. La ordenación urbanística interior del Sistema General fue objeto del Plan Especial de Ordenación que tiene como finalidad asegurar las funciones propias de las instalaciones portuarias, la construcción y reparación naval, las actividades náuticas-deportivas y los usos complementarios que coadyuvan al funcionamiento de los usos portuarios, todo ello de conformidad con la legislación sectorial de aplicación. En la ordenación del espacio portuario se tendrán en cuenta su relación con el territorio, procurando su correcta integración y colaborando en la mejora dotacional de éste en aquellos espacios no requeridos de manera estricta para su explotación portuaria.

Se tiene propuesta una ampliación del Puerto, recogida en el Plan de Usos redactado por la Junta de Andalucía. (Orden de 3 de julio de 2.008, BOJA número 162 de 14 de agosto)

En todo caso, si el Plan Especial que se aprobó para el puerto actualmente existente precisara de una actualización, derivada del nuevo Plan de Usos autonómico citado, se redactará la adaptación correspondiente en un documento de Plan Especial.

SECCIÓN 4. USO AEROPORTUARIO.

ART. 239. Regulación del uso aeroportuario.

1. El uso aeroportuario que comprende los suelos e instalaciones que se destinan a facilitar el aterrizaje, despegue, y los servicios a las aeronaves, así como los establecimientos anexos complementarios.

2. Las condiciones que se señalan en el presente artículo serán de aplicación a los terrenos que se representan como Sistema General de Uso Aeroportuario excluido de la clasificación por este Plan.

3. Todos los espacios que legalmente forman parte de la Zona de Servicios del Aeródromo-Aeropuerto de la Axarquía tienen la consideración de Sistema General de uso Aeroportuario y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General.

4. La ordenación urbanística interior del Sistema General está sometida a un Plan Especial de Ordenación (actualmente en trámite) que tiene como finalidad asegurar las funciones propias de las instalaciones aeroportuarias, la construcción y reparación aeronáuticas, las actividades aeronáuticas-deportivas y los usos complementarios que coadyuvan al funcionamiento de los usos aeroportuarios, todo ello de conformidad con la legislación sectorial de aplicación. En la ordenación del espacio aeroportuario se tendrán en cuenta su relación con el territorio, procurando su correcta integración y colaborando en la mejora dotacional de éste en aquellos espacios no requeridos de manera estricta para su explotación aeroportuaria.

SECCIÓN 5. USO DE INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE.

ART. 240. Definición uso de Intercambiador de Transporte.

1. Los Intercambiadores de Transportes están constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos. Incluye las instalaciones para hacer posible la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte.

2. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destina a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, así como a aquellos

terrenos que, sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos.

ART. 241. Condiciones particulares del uso Intercambiador de Transporte.

1. Los suelos donde se prevé la localización de los Intercambiadores de Transporte principales son las actuales estaciones de intercambio de viajeros.

2. Condiciones de ordenación y diseño.

a. Dada la singularidad y especificidad de este uso, no se fija límite de edificabilidad, a fin de materializar la necesaria para asegurar su correcto funcionamiento, siendo usos admisibles complementarios del principal, los usos dotacionales (DOT), todos los usos de comunicaciones e infraestructuras básicas, y como complementarios, y sin pérdida de la funcionalidad del principal, el uso pormenorizado de Comercio, en la categoría de pequeño comercio.

b. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas Urbanísticas.

c. El desarrollo de los terrenos calificados Intercambiador de Transporte se realizará mediante Proyecto de Obra, que contendrá, además, un estudio justificativo de la ordenación de la circulación en los accesos y en el interior, y un estudio pormenorizado de las necesidades de aparcamiento.

d. Podrá procederse a la sustitución de los usos pormenorizados de Intercambiador de Transporte por otros usos dotacionales públicos del uso de Equipamiento. La sustitución de dichos no se considera innovación del planeamiento.

SECCIÓN 6. USO DE SISTEMAS TÉCNICOS INFRAESTRUCTURALES.

ART. 242. Definición y clases.

1. Este uso pormenorizado de Sistemas Técnicos Infraestructurales está integrado por los terrenos e instalaciones destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, etc., así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.

2. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de Servicios Infraestructurales:

- a. Abastecimiento de agua
- b. Saneamiento y depuración de aguas
- c. Energía eléctrica
- d. Gas
- e. Comunicaciones electrónicas
- f. Alumbrado público
- g. Residuos sólidos
- i. Otros servicios infraestructurales

ART. 243. Aplicación y situaciones admisibles.

1. Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General y, en su caso, en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

2. Las situaciones en que pueden admitirse estos sistemas son las propias para la explotación adecuada del servicio público, desde las propiamente industriales (térmicas, hidráulicas, emisores, pozos, embalses, centrales de transformación) a las de distribución y transporte en líneas o canales en el subsuelo (agua, gasoducto, oleoducto), por la superficie (carreteras, depuradoras, etc.) o mediante servidumbres aéreas o terrestres.

3. En todo caso, las instalaciones necesarias se harán en áreas o zonas exclusivas para tal fin, generalmente en edificios exclusivos y exentos apropiados, sin perjuicio de que ciertos servicios puedan hallarse en edificio en posiciones no excluyentes y entre medianerías.

ART. 244. Condiciones generales y de desarrollo de las instalaciones.

1. Las instalaciones apropiadas anteriores se regirán por sus exigencias tecnológicas de espacio y dimensiones apropiadas a su función, acomodándose a la Ordenanza del Plan General donde se hallaren en Suelo Urbano como a las condiciones de la subcategoría del Suelo No Urbanizable, en su caso. En las instalaciones de servicios complementarios anexos se adecuará la posible edificación de carácter administrativo a las necesidades de la explotación, de forma proporcionada a la misma, admitiéndose comedores para los trabajadores y viviendas del guarda y demás instalaciones de control.

2. Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras, sean terrestres, aéreas o subterráneas, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindible se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

3. Condiciones de desarrollo.

a. Tanto el planeamiento que desarrolla el Plan General como cualquier documento que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de los Sistemas Técnicos Infraestructurales deberá ser elaborados con la máxima colaboración de las entidades gestoras y compañías concesionarias.

b. Cuando la ejecución de los Sistemas Técnicos Infraestructurales no necesite la expropiación de los terrenos afectados por las instalaciones se podrán establecer sobre los mismos, algunas de las servidumbres previstas en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos en instalaciones correspondientes.

c. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales o de Ordenanzas Municipales, podrá establecer para cada clase de infraestructuras las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

4. Compatibilidad de usos.

Las parcelas calificadas de Sistemas Técnicos Infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de Deportivo, Servicios de Interés Público y Social, Espacios Libres, o a otro uso de los incluidos en el de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas. De igual forma, en las parcelas así calificadas de Sistemas Técnicos Infraestructurales se admitirá como compatible el uso de oficina vinculado con destino a la gestión del correspondiente servicio, y sin posibilidad de segregación independiente.

5. Edificabilidad.

Las parcelas calificadas de Sistemas Técnicos Infraestructurales tendrán la edificabilidad estricta exigida para cumplir las funcionalidades exigidas por su normativa sectorial, pudiendo incrementarse ésta para usos de oficinas vinculadas a la gestión de dicho servicio.

ART. 245. Las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y energía que tienen carácter de Sistemas Generales.

1. Forman parte integrante de la ordenación estructural los elementos fundamentales de las infraestructuras básicas identificadas en los Planos Sectoriales de infraestructuras

a. La red básica de abastecimiento de aguas, identificándose en particular los elementos no lineales de la misma.

b. La red básica de saneamiento y depuración, identificándose en particular los elementos no lineales de la misma.

c. La red básica de pluviales.

d. La red básica de agua regenerada.

e. La red básica de energía eléctrica: las subestaciones y las redes de alta. Identificándose en particular los elementos no lineales de la misma.

f. La red de gas, identificándose en particular los elementos no lineales de la misma.

2. No obstante, la consideración de los elementos señalados en el apartado 1 anterior, de su carácter de ordenación estructural no se extiende al trazado concreto de las redes de distribución concreta que lo componen que deberán ser definidas en los Proyectos de Obras de Urbanización específicos.

ART. 246. Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas.

1. Con carácter general se establece que a lo largo de las grandes conducciones de abastecimiento y saneamiento señaladas en los planos de sectoriales y del resto de infraestructuras locales, y a fin de salvaguardar su seguridad:

a. No podrán establecerse estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad.

b. No podrán colocarse instalaciones y redes eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.

c. Se prohíbe la instalación de colectores a cota superior a las de abastecimiento de agua.

d. Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores se estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

2. En lo concerniente a las disposiciones particulares de las redes de abastecimiento y saneamiento se estará a lo dispuesto para cada una de ellas en las presentes Normas u Ordenanza que la complemente o sustituya y a las demás disposiciones de carácter sectorial vigentes en cada momento.

ART. 247. Condiciones particulares para la red de energía eléctrica.

1. Serán de aplicación, las normas siguientes, o las que las sustituyan:

a. La Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.

b. El Real Decreto 1047/2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de transporte de energía eléctrica.

c. El Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica

d. El Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de

instalaciones de energía eléctrica.

e. El Real Decreto 17/ 2019, de 22 de noviembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica

2. Las condiciones establecidas en las presentes Normas son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.

3. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares permitidos por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Si ello no fuera posible y no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar, en suelos con destino a Equipamientos y Servicios Públicos o Espacios Libres por este orden de prelación. Si se produjeran alguno de los supuestos previstos en la legislación urbanística, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.

4. En el Suelo Urbanizable, en atención a su previsible transformación urbanística, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea.

5. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al Suelo Urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

6. En el Suelo Urbano Consolidado, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.

7. En el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. No obstante, en las áreas reforma interior relativas a suelos semi-consolidados por la edificación y urbanización, ordenadas pormenorizadamente por el presente Plan General, y en tanto no se complete en cada una de ellas las obras de urbanización, podrán admitirse las líneas aéreas existentes que a juicio de los servicios técnicos municipales correspondientes se encuentren en buen estado; igualmente el proyecto de urbanización del área podrá justificar la inadecuación de la solución subterránea como consecuencia de las condiciones de baja intensidad de los usos urbanísticos propuestos por el Plan que hace que dicha ejecución suponga un coste excesivo. En las obras de reurbanización, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en el ámbito de espacios protegidos por razones arquitectónicas o históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.

8. La modernización de las infraestructuras eléctricas de Alta Tensión se realizará de acuerdo con el nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico.

9. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con pasillos aéreos que transcurren por terrenos libres de edificación.

10. Cualquiera solicitud de autorización de modificación de trazado actual de las líneas aéreas de Alta Tensión, sólo se concederá en caso de coincidencia con los trazados de los "pasillos eléctricos" o corredores donde se concentrarán las líneas aéreas de alta tensión.

11. De acuerdo con el Real Decreto 1955/2000 las nuevas subestaciones para la dotación de infraestructura eléctrica a los suelos urbanizables, serán financiadas por los promotores afectados como parte de las cargas de urbanización. Los promotores podrán ser resarcidos de la inversión realizada en función de la potencia sobrante, bien por la compañía gestora del servicio, o por los promotores de los sectores próximos, hasta cinco (5) años después de la puesta en servicio de la nueva subestación.

12. Los suelos para la construcción de las nuevas subestaciones tendrán la calificación de Sistemas Técnicos Infraestructurales.

13. Los terrenos así calificados en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable serán objeto de obtención gratuita a cuenta del desarrollo urbanístico en el sector en el que se localicen. La superficie orientativa de la parcela en que se localice la subestación (tipo compacta estándar de 66/20 kV) será de tres mil (3.000) metros cuadrados, con unas condiciones mínimas de cuarenta y un (41) metros de largo y treinta y un (31) metros de ancho.

14. Las nuevas subestaciones eléctricas se construirán integradas dentro de un edificio específico, debidamente protegido y aislado, siendo prohibido la instalación de subestaciones intemperie.

15. Los centros de transformación, en las nuevas urbanizaciones, se localizarán minimizando su impacto paisajístico en las ordenaciones pormenorizadas. Se evitará su implantación dentro de los Espacios Libres, siendo preferente su localización en el interior de las parcelas lucrativas o de equipamiento en edificios adecuados a tal fin. Sólo cuando de forma justificada se acredite que su implantación en Espacio Libre es la mejor solución desde el punto de ordenación y paisaje podrá autorizarse dicha elección.

16. En el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por razones ambientales o paisajísticas se prohíbe el trazado de nuevo tendido aéreo, salvo sustitución del existente. En el resto del Suelo No Urbanizable se admite su implantación aérea adoptando como criterio preferente que discorra en paralelo con el trazado de las carreteras y caminos, a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la vía caso de que la carretera sea principal, y a un mínimo de diez (10) metros, caso de que sea una carretera secundaria o un camino. En todo caso los trazados aéreos se insertarán en el paisaje siguiendo, siempre que sea posible, la forma del relieve, evitando los trazados que sigan las líneas de máxima pendiente y se procurará su recorrido por las depresiones y partes más bajas del relieve utilizando la topografía, las áreas arboladas o, en su caso, la creación de pantallas vegetales para ocultar los apoyos.

ART. 248. Condiciones particulares para la red de gaseoductos.

1. Los gaseoductos que transcurren por el subsuelo del término municipal tendrán la calificación de Infraestructura Básica, si bien el suelo del terreno mantendrá la clasificación urbanística que en cada caso se atribuye por este Plan.

2. Los usos previstos en los terrenos bajo los que transcurre la red, serán los establecidos por este Plan General en función de la clase, categoría atribuida en cada caso, sin perjuicio de que no puedan ser objeto de edificación. En estos casos, deberán las edificaciones permitidas en cada parcela en cada caso (en función de su clase, categoría y calificación), disponerse en la parte de los terrenos de la parcela que no resulten afectados por las limitaciones de la legislación sectorial correspondiente. En todo caso, se respetarán las servidumbres y limitaciones de dominio impuestas por el acto administrativo que ampare la ejecución del gaseoducto de conformidad con la legislación sectorial.

3. No obstante lo anterior, en aquellos casos en que el tramo de los gaseoductos transcurra por terrenos para los que el presente Plan General prevé una actuación de urbanización (en sectores o áreas de reforma interior), se procederá por regla general a establecer la ordenación pormenorizada de estos ámbitos mediante planeamiento de desarrollo (Plan Parcial o Plan Especial) que deberá prever que los

terrenos sobre los que discurran los trazados de gaseoductos queden en zonas libres de obstáculos y construcciones, quedando en zonas a lo sumo pavimentadas. No obstante, lo anterior, cuando en el ámbito concreto el trazado de la red de gaseoductos transcurra por parcelas con edificaciones construidas, podrá el planeamiento de desarrollo proponer la modificación del trazado previo informe favorable del organismo público competente en la materia de hidrocarburos y de la compañía gestora del servicio público. Estas modificaciones de trazado serán financiadas por aquellos beneficiarios de la alteración.

4. El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de la red de distribución de gas a los sectores y áreas que así lo precisen así como las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

5. Será de aplicación la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, el Real Decreto 1434/202, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de instalaciones de gas natural, o normas que lo sustituyan.

ART. 249. Condiciones particulares para las redes de servicios de comunicaciones electrónicas.

1. Se ajustaran a lo establecido en:

a. Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.

b. Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico, o norma que lo sustituya

c. Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, o norma que lo sustituya

d. Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios, o norma que lo sustituya.

e. Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de radiocomunicación, o norma que la sustituya.

f. Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, o norma que lo sustituya.

g. Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, o norma que la sustituya.

h. Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre, por la que se aprueba el modelo de comunicación a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de la normativa que afecte al derecho de ocupación del dominio público y privado para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas, o norma que la sustituya

2. Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere la Disposición Adicional Undécima de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones, serán de aplicación, los límites de emisión radioeléctricas tolerables establecidos en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, así como las Normas UNE siguientes, aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones): UNE 133100-1: 2002 / UNE 133100-2: 2002 / UNE 133100-3: 2002 / UNE 133100-4: 2002 / UNE 133100-5: 2002, de Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

De igual forma, se recomienda la aplicación el Código de Buenas Prácticas para la instalación de infraestructuras de telefonía móvil aprobado por la Federación Española de Municipios y Provincias.

3. En el Suelo Urbano Consolidado, la implantación de nuevos tendidos de cables para los servicios de telecomunicaciones se ajustará a las mismas condiciones indicadas en el artículo 383 y las propias de protección del Catálogo del PGOU y del PEPRI.

En las actuaciones de nueva urbanización en el suelo urbanizable así como en las actuaciones de renovación integral en el suelo urbano no consolidado, la ejecución de las infraestructuras de telecomunicaciones se integrará como un anexo en el proyecto de urbanización general, siendo preferente la solución subterránea, salvo en aquellas actuaciones en que de manera justificada por condiciones de baja intensidad de los usos urbanísticos propuestas dicha ejecución se acredite que supone un coste excesivo.

4. En el suelo clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección se evitará en la medida de lo posible la instalación de antenas y cableados, salvo que sea absolutamente necesario para asegurar la prestación del servicio y no existan terrenos sin protección en la zona sin cobertura.

Las antenas de telecomunicaciones, telefonía móvil e instalaciones similares se ejecutarán de forma que se mimeticen con el entorno rural lo máximo posible.

5. Se reconoce el derecho de los operadores autorizados por la Administración competente en la materia la ocupación del dominio público o de la propiedad privada para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los términos establecidos en el artículo 29 y siguientes de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. De igual modo, la Administración municipal, de conformidad, con las previsiones del artículo 32 de la Ley 9/2014, considera que por razones de medio ambiente u de ordenación urbanística o del territorio, proceda la imposición de utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar del Ministerio competente en materia de telecomunicaciones la iniciación del oportuno procedimiento.

6. Los operadores están obligados a mantener sus instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, estabilidad y conservación. En los supuestos de cese definitivo de la actividad o existencia de elementos de la instalación en desuso, el operador o, en su caso, el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias para dismantelar y retirar los equipos de radiocomunicación o sus elementos, y dejar el terreno, la construcción o edificio que sirva de soporte a dicha instalación, en el estado anterior al establecimiento de los mismos.

ART. 250. Condiciones particulares para las redes de alumbrado público.

1. Las instalaciones de alumbrado público en los nuevos desarrollos urbanísticos del Plan General deberán tener como referencia fundamental la incorporación de criterios de ahorro y eficiencia energética.

2. En las nuevas urbanizaciones se recomienda la instalación de farolas solares alimentadas con placas fotovoltaicas, sobre todo para iluminación de los viales interiores de carácter distribuidor y de carácter local.

3. El Ayuntamiento podrá realizar un Programa Director para la mejora de las instalaciones de alumbrado público, que tenga como objetivos:

- a. Renovación de instalaciones antiguas o insuficientemente seguras.
- b. Soluciones al apantallamiento de los árboles en la vía pública con la iluminación, reduciéndose considerablemente el nivel de iluminación en numerosas calles de la ciudad.
- c. Renovación de instalaciones de escaso rendimiento luminotécnico o eficiencia energética.
- d. Programa de mejora estética y de diseño de las instalaciones existentes en la ciudad.
- e. Programa de eliminación de trazados aéreos eléctricos en fachadas, y especialmente en el Conjunto Histórico, estableciendo prioridades en cuanto a edificios monumentales, edificios catalogados, espacios urbanos de interés, etc.

4 El Ayuntamiento podrá elaborar una Ordenanza Municipal para las instalaciones de alumbrado público, que establezca los criterios medioambientales y de eficiencia energética de las nuevas instalaciones en las obras de urbanización y reurbanización, a fin de evitar la dispersión y variabilidad de soluciones en cuanto a la tipología y características de las instalaciones, criterios de iluminación del viario, niveles de iluminación general de los viales y espacios públicos, la potencia lumínica a establecer, y las características técnicas de los elementos y materiales de las instalaciones en orden a mejorar las condiciones estéticas y energéticas del servicio.

5. Se propone que las nuevas instalaciones incluyan como mínimo las características siguientes:

a. Al menos una tercera parte (1/3) de las instalaciones a proyectar en los planeamientos de desarrollo será del tipo solar mediante placas fotovoltaicas sobre estructura independiente. Se recomienda su instalación sobre todo en parques y zonas libres de carácter residencial e industrial.

b. Al menos un cincuenta por ciento (50%) de los nuevos puntos de luz tendrán luminarias con lámparas tipo LED de bajo consumo.

c. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán siempre un equipo para la reducción del consumo energético mediante sistemas de estabilización del flujo luminoso, para reducirán la potencia hasta un cincuenta por ciento (50%) de su valor en condiciones de servicio normal.

d. No producir contaminación lumínica del firmamento.

ART. 251. Condiciones particulares para las instalaciones de recogida de residuos sólidos urbanos.

En los equipamientos públicos de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) en los que se prevén aparcamiento públicos adicionales se reservaran suelos destinados a la concentración de recogida de residuos, a modo de puntos limpios de superficie reducida, y con las fracciones correspondientes a la recogida selectiva de envases, vidrio y papel.

ART. 252. Otros servicios infraestructurales.

Se regularán por la legislación o normativa sectorial aplicable.

SECCIÓN 7. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

ART. 253. Definición y clases.

1. Se define como uso pormenorizado de Garaje-Aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje.

2. A los efectos de estas Normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

2.1. Aparcamiento público: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

2.2. Aparcamiento privado: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (aparcamientos de residentes). Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración. Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en aparcamiento público requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable de los servicios municipales competentes tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o

mixta.

2.3. Aparcamiento mixto: Combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público construido sobre el subsuelo de terrenos con calificación de uso público y otra parte de uso privado. Será deseable la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en las distintas plantas sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento privado.

3. El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público, pudiéndose eximir de esta condición los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial.

4. En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.

ART. 254. Condiciones particulares del uso Garaje-Aparcamiento privado.

1. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso de Garaje-Aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso global de la edificación que aconseje la exigencia de su cumplimiento.

2. Condiciones de dotación de plazas de aparcamientos.

2.1. Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos. Y se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben realizarse.

2.2. Todos los edificios, en función de su uso, dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas. La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de garajes o aparcamientos públicos y estacionamientos en las vías de tráfico.

2.3. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento.

2.4. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:

a. Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.

b. Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.

3. Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento

3.1. La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.

3.2. Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de

servicios y semejantes.

3.3. La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otro tipo de vehículo.

3.4. La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo. Las plazas de aparcamiento, en cuanto a dotación complementaria del uso principal, quedarán en las licencias municipales vinculadas a la finca en que se desarrolle aquél.

3.5. El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.

3.6. Para usos no residenciales, y a tenor de las características y de las condiciones de sus ámbitos de implantación, el Ayuntamiento podrá exigir dotaciones de aparcamientos superiores a las establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

4. Condiciones para la implantación de los aparcamientos privados

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas particulares de las ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse:

4.1. En espacios libres de parcelas.

a. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento sobre rasante, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.

b. En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Conforme a las condiciones particulares de las de Ordenanzas, podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra de los vehículos estacionados. Para la tipología de viviendas unifamiliares adosadas o plurifamiliares en ciudad jardín, únicamente se permiten elementos de sombra livianos mediante toldos o pérgolas que no podrán ser cubiertas por materiales fijos ni permanentes. Estas pérgolas se cubrirán mediante toldos de materiales textiles y cubriciones vegetales, quedando prohibidos los materiales opacos y rígidos, cumpliendo con lo determinado en el art. 333 de separación a linderos.

c. Las promociones autorizadas según normativas anteriores al presente Plan, podrán disponer garajes bajo la rasante del espacio libre de parcela hasta completar las dotaciones mínimas exigidas en función del uso, siempre que se garantice el ajardinamiento del espacio libre y que las plazas resultantes se pongan al servicio de los usos sobre rasante.

d. A los efectos de este artículo los patios de manzana no se considerarán espacio libre de parcela, no pudiendo destinarse a garaje.

4.2. En espacios edificados:

a. En edificios exclusivos sobre o bajo rasante.

b. Plantas bajas o inferiores a la baja de cualquier edificio. Las plantas bajas no residenciales podrán destinarse al uso de aparcamiento privado, independientemente de las plazas de aparcamiento previstas en el edificio donde se implanten.

c. En plantas de pisos de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales, dispuestos de tal forma que no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que de frente la parcela.

4.3. Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.

4.4. Con carácter provisional y sujeto a las condiciones que establece la legislación urbanística, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

5. Dimensiones de las plazas de los aparcamientos privados.

5.1. Las plazas de los aparcamientos privados, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (cm.)	LATITUD (cm.)
Vehículo de dos ruedas	250	150
Automóviles ligeros	450	225
Automóviles grandes	500	250
Industriales ligeros	570	250
Industriales grandes	900	300

5.2. Las dimensiones citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose puntualmente una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura.

Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo similar, dispondrán de un sobrecancho de veinte (20) centímetros.

5.3. La superficie mínima obligatoria, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

5.4. En todos los aparcamientos, es obligatoria la dotación de aparcamientos para bicicletas en una proporción de uno (1) por cada diez (10) de vehículos a motor.

5.5. La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulará por las prescripciones al efecto contenidas en el Decreto vigente para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

6. Condiciones de diseño de los Garajes-Aparcamientos privados.

6.1. Accesos:

a. Los garajes y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo de suelo horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros, en las calles con pendientes, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

b. En los garajes menores a dos mil (2.000) metros cuadrados, existirá únicamente una entrada y salida, con un ancho mínimo de tres (3) metros.

c. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

d. Los garajes de superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados dispondrán de una salida

independiente para peatones no coincidente con la subida a plantas.

e. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- A distancia menor de quince (15) metros, de la intersección de las líneas de bordillo de calles que se cruzan, en tramos curvos de radios menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
- En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
- Con su eje a menos de quince (15) metros del eje de otro acceso de garaje.
- Con un ancho superior de acera pública superior a seis (6) metros.
- En nuevas edificaciones de zonas con exclusivo tránsito peatonal.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

f. Los accesos de vehículos serán bidireccionales o unidireccionales exclusivo (a excepción de la entrada del garaje). El número de accesos de vehículos y su disposición estará en función del tamaño del garaje y de las características de la red viaria, y las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros en cada sentido.

g. Las puertas de acceso rodado al garaje no podrán invadir, en ningún caso, la vía pública, salvo que se trate de puertas de apertura vertical, en cuyo caso sólo podrán hacerlo puntualmente durante las maniobras de apertura y cierre, debiendo, una vez abierta, quedar a una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante del acerado.

h. Respecto del cambio de uso de locales a aparcamiento y garaje, únicamente deberá cumplir con las condiciones especificadas en la ordenanza de vados u otra que la sustituya.

6.2. Las rampas tendrán las características dimensionales siguientes:

a. Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas serán de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea, es bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.

Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que tendrán un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

b. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

c. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos.

d. En las curvas se dejará el sobreesfuerzo necesario para el giro de los automóviles.

6.3. Anchura mínima libre de los viales de circulación

a. De sentido único; tres (3) metros.

b. De dos sentidos de circulación diferenciados: cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.

c. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de trescientos veinticinco (325) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

d. En los garajes de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, patios, núcleos de comunicación vertical, o en las que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la catalogación del inmueble, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los pasillos de circulación en aras a la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.

6.4. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos treinta (230) centímetros

medidos en cualquier punto de su superficie. La altura libre podrá reducirse puntualmente a doscientos diez (210) centímetros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares, pero únicamente en lugares sin circulación peatonal. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos diez (210) centímetros. En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso podrá ser de doscientos diez (210) centímetros.

6.5. La dimensión del ancho mínimo de las escaleras de los garajes se obtendrá mediante la aplicación de las normas de evacuación vigente en cada momento.

6.6. En garajes subterráneos, la ventilación cumplirá las exigencias del Código Técnico de la Edificación. Cuando la ventilación se produzca sobre patios tendrá que distar al menos quince (15) metros de las fachadas de las viviendas.

6.7. Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor, al menos en el 50% de su superficie.

6.8. Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso del bajo rasante.

6.9. El Ayuntamiento podrá aprobar previa propuesta por parte del interesado, variaciones dimensionales en los parámetros referentes a acceso y rampas, en casos excepcionales debidamente justificados.

7. Condiciones especiales

7.1. Los aparcamientos privados destinados a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno de capacidad superior a los tres mil (3.000) metros cuadrados, serán sometidos, previamente a la concesión de la licencia, a informe de los servicios municipales competentes, que valore la necesidad o demanda de aparcamiento en la zona en que se ubique, la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los otros usos de la parcela y la zona colindante, la incidencia sobre las infraestructuras y redes de servicio y la capacidad de solventar los problemas de seguridad y evacuación.

El Ayuntamiento, a la vista de dicho informe, podrá imponer condiciones específicas o incluso limitar el número total de plazas del garaje-aparcamiento.

7.2. Los Garajes-Aparcamientos de las Grandes Superficies Minoristas se regularán por las condiciones de los aparcamientos públicos.

7.3. En casos justificados a juicio de los servicios técnicos municipales podrá autorizarse la sustitución de las rampas de acceso y salida por medios mecánicos de elevación debidamente homologados.

8. Condiciones de seguridad.

Los locales y establecimientos para uso de aparcamiento cumplirán las siguientes condiciones:

8.1. Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego.

8.2. El pavimento será impermeable, antideslizante (resbaladidad de los suelos en los aparcamientos viene definida en CTE DB SU 1 como de clase 3) y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.

8.3. En general, no podrán tener comunicación con otros locales dedicados a uso diferente, incluso si éste consiste en taller de reparación de vehículos.

8.4. Tampoco podrán tener huecos abiertos a patios de manzana que estén a su vez abiertos a cajas de escalera.

8.5. Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensor habrán de hacerlo mediante vestíbulos que cumplan las dimensiones y características del Código Técnico de la Edificación.

8.6. La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de quince (15) lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de cincuenta (50) lux en la entrada.

8.7. El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas será como mínimo de un uno por ciento (1 por 100) de la del local, cuando éstas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada, la superficie de ventilación habrá de ser al menos del uno y medio por ciento (1,5 por 100) de la superficie del local.

8.8. Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de quince (15) metros cúbicos cada hora por metro cuadrado de superficie.

8.9. Si la ventilación es forzada, todas las plantas del local, además del acceso tendrán ventilación al exterior, bien sea directa, a través de patio, o a través de conductos de ventilación. Estará correctamente diseñada para la circulación de los caudales de aire establecidos en este artículo.

8.10. Las instalaciones de protección contra incendios habrán de realizarse de conformidad con las disposiciones legales en vigor.

8.11. Además de lo anterior se cumplirá lo especificado en la Ordenanza Municipal Contra Incendios vigente.

ART. 255. Condiciones particulares del uso Garaje-Aparcamiento público.

1. Condiciones de implantación

1.1. Los aparcamientos públicos y mixtos de iniciativa municipal podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes justificativo de su conveniencia en relación con el sistema de movilidad adoptado por este Plan, en los siguientes emplazamientos.

a. Bajo la rasante de suelos calificados como Espacios Libres o red viaria siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan y no suponga afectación del arbolado existente. Se minimizará la afectación de la superficie del parque o espacio libre público, por la superficie que consumen las entradas y salidas de vehículos e instalaciones de acceso peatonal al aparcamiento.

b. En las parcelas (sea bajo rasante o en los espacios no edificadas) de dotacionales públicas, son admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de los aparcamientos privados. En ningún caso una parcela calificada de equipamiento podrá ser destinada en exclusividad a uso de aparcamiento en superficie, estando limitado a una máxima ocupación del 25% de la superficie de la misma para este uso. Mientras se materializa el equipamiento en cuestión y de manera provisional podrá destinarse el 50% a ese uso, combinándolo entonces con ajardinamiento y tratamiento vegetal como si de un espacio libre se tratara.

1.2. La construcción de un aparcamiento público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a las siguientes condiciones:

a. La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.

b. El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.

c. La reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar.

1.3. El carácter del aparcamiento público en relación con los usuarios a los que se destina deberá ser acorde con la propuesta del sistema de movilidad adoptada por este Plan General (así como en el Plan de Movilidad que se aprobó por el Ayuntamiento en Resolución 4.913/2014 en 5 de mayo de 2014).

Aquellos aparcamientos existentes a la entrada en vigor que no cumplan con el carácter previsto en este Plan, deberán adaptarse a las prescripciones de éste a partir del momento en el que acontezca la finalización de la concesión administrativa actual.

1.4. Con carácter provisional podrá autorizarse la utilización de solares vacantes en el suelo urbano, o bien parcelas vacantes en el suelo urbano no consolidado, como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados, que se desmontarán a costa del propietario con el cese de la actividad, o con la materialización de las previsiones de ordenación sobre la parcela. Dicho esto, y para garantizar la restitución de los terrenos se pondrá un aval por el promotor de la actuación de la cantidad necesaria a tal fin.

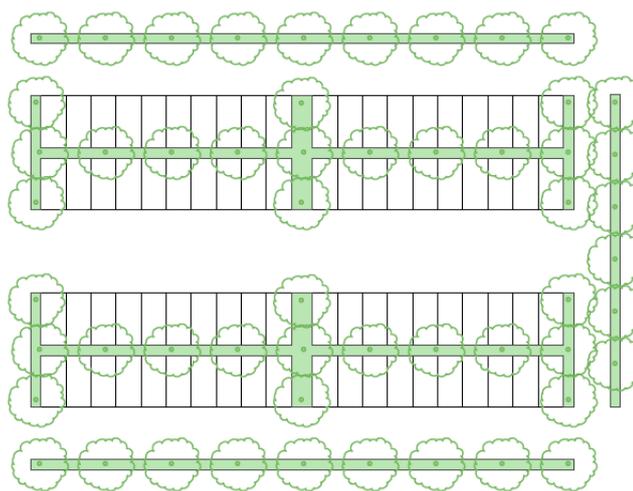
. De igual modo, y al margen del estacionamiento ordinario vinculado al sistema viario, podrán disponerse en superficie aparcamientos públicos en las áreas de protección del viario. Así mismo, y de forma provisional, podrán acondicionarse también de manera provisional, parcelas calificadas de espacios libres hasta tanto se proceda a la ejecución de las obras de adecuación para su destino a parques o jardines.

2. Plazas de aparcamiento público.

Las dimensiones y condiciones de delimitación serán las reguladas para los aparcamientos privados, con la excepción de que todas las plazas deberán tener, como mínimo, las dimensiones establecidas para los vehículos automóviles grandes.

No se tratan de igual forma los aparcamientos públicos ubicados en vías de comunicación y formando parte de la plataforma de viario, para los que sus dimensiones mínimas serán de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros por doscientos (200) centímetros. Serán éstas las dimensiones a utilizar en la reserva de aparcamiento público en el desarrollo de los planeamientos de desarrollo de áreas de reforma interior y sectores en suelo urbanizable.

Además se han dispuesto las condiciones necesarias para que el aparcamiento se compatibilice con el tratamiento arbolado mixto, definido en nuestro PGOU como APA (aparcamiento arbolado).



Esquema de aparcamiento arbolado

3. Condiciones de diseño de los garajes-aparcamientos públicos.

Serán de aplicación las condiciones señaladas en el artículo anterior con las siguientes excepciones:

3.1. Los accesos de vehículos y rampas podrán resolverse mediante:

a. Vial de sentido único, de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima si es de directriz recta y de cuatrocientos (400) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o salida de vehículos del garaje.

b. Vial de sentido alternativo, exclusivamente de directriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.

c. Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seiscientos cincuenta (650) centímetros, y si son de directriz curva de setecientos cincuenta (750) centímetros.

3.2. Los garajes-aparcamientos públicos dispondrán como mínimo:

a. Cuando su superficie sea inferior mil quinientos (1.500) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, dotado de semáforo en sus extremos.

b. Cuando su superficie esté comprendida entre los mil quinientos (1.500) metros cuadrados y los seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno de entrada y otro de salida.

c. Cuando su superficie sea superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de dos accesos, constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

3.3. Los accesos de peatones cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, así como la normativa vigente en materia de prevención de incendios.

3.4. Anchura mínima libre de los viales de circulación:

a. De sentido único; trescientos cincuenta (350) centímetros.

b. De dos sentidos de circulación diferenciados: quinientos cincuenta (550) centímetros.

c. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de cuatrocientos (400) centímetros, siempre que la longitud del tramo no

supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

3.5. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos treinta (250) centímetros en planta primera y de doscientos veinte (220) en las restantes sin que pueda reducirse ésta ni por descuelgues de elementos constructivos, ni conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos treinta (230) centímetros en primera planta y de doscientos veinte (220) en las restantes.

3.6. Otras condiciones de diseño:

a. La ventilación y el saneamiento se regularán por lo establecido para los Garajes-Aparcamientos privados.

b. Dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.

c. La administración urbanística podrá imponer soluciones concretas de diseño más restrictivas y exigente cuando por razones justificadas, basadas en las características de la zona, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.

d. Podrá autorizarse, en casos justificados a juicio de los servicios técnicos municipales, la sustitución de las rampas de acceso y salida por medios mecánicos de elevación debidamente homologados.

4. Condiciones de seguridad.

Son las mismas que las descritas para el aparcamiento privado.

CAPÍTULO 10. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS USOS Y OBRAS PROVISIONALES.

ART. 256. Definición.

Tal y como se define en el artículo 169 los Usos provisionales son aquellos que no estando prohibidos por estas Normas, se establezcan legalmente de manera temporal sobre una finca, parcela o solar, según su clase de suelo. Para ello es requisito indispensable que no requieran obras e instalaciones permanentes y que no dificulten la ejecución del Plan General. Un uso provisional podrá autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en la LOUA.

ART. 257. Usos y obras provisionales.

1. En los ámbitos del suelo urbano y urbanizable pendientes de desarrollo urbanístico y si no obstaculizasen su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordase la Administración Municipal, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

2. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos:

a. La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su desarrollo previsible.

b. El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.

c. Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.

d. La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias

análogas.

e. La no necesidad de obras o instalaciones permanentes.

3. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:

a. Solicitud por el interesado reconociendo la potestad del Ayuntamiento de proceder a la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.

b. La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada a:

b.1. la acreditación ante el Ayuntamiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

b.2. Prestación de garantía en la cuantía necesaria para la demolición de las edificaciones e instalaciones previstas, cese de los usos, así como restauración de los terrenos.

c. Las condiciones de implantación serán las siguientes:

c.1. La construcción deberá ser liviana y de características fácilmente desmontable.

c.2. El apoyo de la instalación sobre el terreno será superficial, quedando prohibida la ejecución de cualquier tipo de cimentación y expresamente las realizadas en hormigón.

c.3. La estructura de la instalación se realizará mediante perfilería metálica o de madera atornillada.

c.4. El cerramiento de la instalación podrá realizarse mediante tableros de madera, acristalamiento, telas o plásticos.

c.5. La pavimentación que se proponga podrá ser de hormigón o bituminosa siempre que se garantice mediante un aval la reposición al estado original de las obras o instalaciones.

c.6. La autorización de la instalación podrá establecerse por un periodo máximo de dos años que podrá prorrogarse, previa petición de nueva licencia; todo ello, sin menoscabo del cumplimiento de la condición de no suponer un obstáculo para el desarrollo del ámbito, área o sector en el que se encuentre.

CAPÍTULO 11. LOS USOS Y OBRAS FUERA DE ORDENACIÓN.

ART. 258. Edificios y usos fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan que resultaren disconformes con las determinaciones por él establecidas sobre calificación, tipología o condiciones de edificación o alineación, serán consideradas como fuera de ordenación. No obstante, el presente Plan diferencia en el régimen de fuera de ordenación los siguientes niveles de intensidad:

a. Incompatibilidad total, correspondiente a las situaciones de fuera de ordenación integral.

b. Incompatibilidad parcial, correspondiente a las situaciones de fuera de ordenación tolerado.

La disconformidad con el resto de determinaciones constituyen un régimen de fuera de ordenación formal, también denominado "fuera de ordenanza".

2. Régimen de incompatibilidad total por fuera de ordenación integral.

2.1. Definición. Tienen la consideración de "incompatibilidad total por fuera de ordenación integral" aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad radical o absoluta con las determinaciones de este Plan por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

a. En los casos en los que las edificaciones o instalaciones se localicen en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras. No obstante, no se integran en este régimen de fuera de ordenación de Incompatibilidad Total, los supuestos en los que la previsión de una corrección de alineación pública no

afecte a la edificación implantada en la parcela.

b. En los casos en los que se encontrase la edificación o parcela destinada a una actividad considerada incompatible con el modelo territorial o bien con el medio urbano conforme a la regulación establecida en el artículo 179 de estas Normas.

c. En aquellos casos, en los que estando la edificación en un mal estado de consolidación de modo que sea susceptible de ser declarada en ruina, además la misma fuera disconforme con el uso, alineación o altura determinados por el presente Plan en los planos o fichas.

d. Aquellas edificaciones e instalaciones localizadas en zonas de peligrosidad y riesgo cierto de inundación declaradas.

2.2. Intervenciones. El régimen de fuera de ordenación integral determina que en los edificios, construcciones e instalaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición, serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.3. Usos.

a. Si contasen con previa licencia se tolerará la continuidad de los usos existentes a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del Plan, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidas por la legislación medioambiental para su funcionamiento.

b. Los usos desarrollados sin estar amparados en previa licencia estarán sujetos al régimen derivado de las normas de protección de legalidad establecidas en la LOUA y el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, si aún no han prescrito las infracciones. En todo caso deberán cesar aquellas actividades consideradas incompatibles con el modelo territorial o bien con el medio urbano que no contasen con la licencia de funcionamiento y apertura.

c. No obstante, en el régimen de fuera de ordenación integral, las edificaciones existentes en buen estado y que se encuentren construidas de conformidad con las previsiones del planeamiento vigente en el momento de su materialización, podrán ser destinadas a nuevos usos no molestos siempre que la actividad tenga carácter provisional, no perjudique los plazos de ejecución y para su puesta en funcionamiento no se precise ejecutar obras de reforma; admitiéndose excepcionalmente las de acondicionamiento al uso previsto, en todo caso sometidas a previa renuncia del mayor valor de expropiación.

3. Régimen de incompatibilidad parcial por fuera de ordenación tolerado.

3.1. Definición. Tiene la consideración de "incompatibilidad parcial por fuera de ordenación tolerado" los edificios que presenten una disconformidad con el uso admitido o con los parámetros de altura, ocupación, edificabilidad o parcela mínima establecidos por este Plan.

3.2. Intervenciones. Con carácter ordinario, en el régimen de fuera de ordenación tolerado se podrán autorizar en los edificios y construcciones, además de las intervenciones de mera conservación y consolidación, las obras de acondicionamiento (mejora de habitabilidad) que no generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. No obstante, en los siguientes casos de edificaciones que siendo conformes con los usos urbanísticos establecidos por el Plan para los terrenos en que se localizan, presentan divergencias no sustanciales sobre altura, edificación u ocupación, se admitirán además de las anteriores, las obras de rehabilitación destinadas a la mejora y redistribución interior de la edificación (sin superar en su alcance el nivel de la reforma menor definida en estas

Normas) y siempre que no generen aumento del volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. Este régimen de intervención excepcional será aplicable en los siguientes supuestos:

a. Los edificios que siendo conformes con el uso, presenten una disconformidad de alturas con la establecida en el planeamiento con una divergencia no superior a dos plantas de las máximas establecidas por el Plan.

b. Cuando la disconformidad únicamente afectara a las condiciones de ocupación o/y edificabilidad, siempre que la divergencia de los existentes con los parámetros máximos establecidos por este Plan en las Ordenanzas no superase el veinte por ciento (20%).

c. Asimismo, las edificaciones existentes que respetando todas las condiciones de uso y edificación de la Ordenanza, incluidas las de ocupación, únicamente presentasen divergencias en materia de separación a linderos, además de las obras de conservación y consolidación, podrán realizar las de mejora consistentes en obras reforma menor y parcial, incluso las de ampliación siempre que el volumen añadido respetase las condiciones de separación exigidas y no se hubiera agotado la edificabilidad atribuida por el planeamiento a la parcela.

d. De igual forma, si la disconformidad lo es exclusivamente con el cumplimiento de la parcela mínima establecida en las normas particulares de la Ordenanza en que se localizaren, podrán admitirse las obras de reforma parcial o general, incluidas las de ampliación, si se respetan el resto de condiciones de edificación establecidas en las ordenanzas de aplicación exigibles en cada caso. No obstante lo anterior, y conforme a las previsiones del apartado 9 siguiente, las edificaciones existentes en Suelo Urbano carentes de licencia que siendo conformes con el uso establecido en el Plan presenten divergencias no sustanciales, se sujetarán específicamente a la regulación del artículo 407.

3.3 Usos.

Respecto a la tolerancia de usos se aplicará el mismo régimen que el establecido para el caso de incompatibilidad total. No obstante, en los edificios y construcciones sometidos al régimen de fuera de ordenación tolerado podrán autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan, pudiendo incluso realizarse obras de adaptación con expresa renuncia del mayor valor que pudiera generar el cambio de uso.

4. Régimen de fuera de ordenación que afecta a actividades económicas.

4.1. Régimen de las actividades existentes incompatibles con el modelo urbano o territorial y otras molestas.

a. Aquellos usos y actividades que sean incompatibles con el modelo urbano o territorial quedarán en régimen de fuera de ordenación de incompatibilidad total, posibilitándose exclusivamente las obras de conservación y reparación previstas en su régimen, y aplicándose el régimen de tolerancia de los usos de la situación por fuera de ordenación integral

b. Igual régimen se aplicará a aquellas actividades molestas, insalubres y molestas que localizadas en Suelo Urbano o Urbanizable resulten incompatibles con la calificación urbanística establecida por este Plan y no puedan ser objeto de medidas de corrección de sus impactos ambientales. No obstante, si contasen con previa licencia municipal y pueden ser objeto de estas medidas de corrección les será aplicable el régimen de fuera de ordenación tolerado.

4.2. Régimen de las actividades económicas en Suelo Urbano Consolidado que sean conformes al uso.

a. A aquellas industrias y actividades económicas existentes en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes Normas en situación de fuera de ordenación, por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, se les aplicará el régimen de fuera de

ordenación tolerado, permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación, reforma menor y parcial, e incluso las de reforma general que se encaminen a su renovación y modernización, y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

b. Si únicamente se produce una inobservancia de las condiciones de separación de linderos podrán admitirse obras de ampliación siempre que en las instalaciones se cumplan las condiciones de protección ambiental, y contra incendios, y además las obras de ampliación cumplan con el resto de condiciones de la edificación.

4.3. Régimen de las actividades económicas en ámbitos sujetos a actuaciones de urbanización.

En aquellos ámbitos de reforma interior o de actuaciones asistemáticas del Suelo Urbano No Consolidado en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas y las edificaciones o usos existentes resulten incompatibles con las nuevas determinaciones del planeamiento, se permitirá -hasta tanto no se inicie la fase de ejecución urbanística- el normal desenvolvimiento de la actividad existente, pudiendo realizarse en las edificaciones obras de conservación y consolidación, incluso las de reforma menor y parcial que incorporen mejoras encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

5. En las áreas del Suelo Urbano No Consolidado para las que este Plan General establece su ordenación pormenorizada completa, y hasta tanto se proceda a cumplimentar los deberes urbanísticos, se aplicará a las edificaciones existentes en parcelas calificadas por este Plan General con usos privativos el régimen previsto en el Título VIII.

6. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación formal o fuera de ordenanzas", las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las normas de orden estético, higiénico o de seguridad; o porque alguno de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse las obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora (reforma menor). La admisibilidad de la reforma parcial y general, así como las de incremento de volumen siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos singulares disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas Urbanísticas.

7. Los edificios y construcciones existentes a la entrada en vigor de este Plan situados en Suelo No Urbanizable se ajustarán a las reglas establecidas en estas Normas de conformidad con el Decreto 3/2019 de 24 de septiembre.

8. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán reservas de dispensación en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas Urbanísticas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y la mejora del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con el presente Plan General.

9. Así mismo, el presente Plan General regula en su artículo 407 de las Normas Urbanísticas, las discrepancias no sustanciales con las disposiciones generales de edificación y las particulares de las Ordenanzas para edificaciones ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a las mismas, a los efectos del apartado 4 del artículo 48 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía) aplicable en expedientes de legalización y de protección de la legalidad.

CAPÍTULO 12. LOS SISTEMAS GENERALES Y LOS SISTEMAS LOCALES.

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES

ART. 259. Clases de dotaciones.

1. La red de dotaciones de este Municipio está constituida por el suelo, las edificaciones y las instalaciones públicas o privadas que el Plan General o sus instrumentos de desarrollo califiquen para alguno de los usos globales o pormenorizados que tengan carácter dotacional.

2. Las dotaciones pueden ser públicas, denominadas sistemas, o privadas, distinguiéndose:

- 2.1. Sistemas generales.
- 2.2. Sistemas locales.
- 2.3. Dotaciones privadas.

ART. 260. Sistemas Generales y Sistemas Locales.

1. El presente Plan General, en sus contenidos de ordenación pormenorizada y en el planeamiento que lo desarrolle, complementará la estructura de articulación territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante el señalamiento y definición en los ámbitos espaciales que correspondan de los sistemas locales.

2. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

3. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura de articulación territorial y urbana establecida en ese Plan General de conformidad con los siguientes criterios:

- 3.1. Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.
- 3.2. Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.
- 3.3. Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.

4. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.

5. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales y locales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el presente Título (regulación del uso dotacional). Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales y por los correspondientes Proyectos Técnicos y de Urbanización que, para la ejecución de dichos elementos, puedan formularse.

ART. 261. Usos compatibles de interés público y social.

1. En los suelos calificados de viario, zonas verdes y espacios libres, se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas, otros usos públicos de interés público y social y aparcamientos tal y como ha descrito en la regulación del capítulo 8 del presente Título VI para el uso dotacional (DOT).

ART. 262. Implantación efectiva del uso dotacional.

1. Cuando el Ayuntamiento así lo estime, en atención a las necesidades de cada zona, podrán implantarse equipamientos en las parcelas de dicha calificación y se podrá producir compatibilidad y/o alternancia de usos, sin que ello implique la necesidad de tramitar modificación de elementos del Plan General, de conformidad con lo previsto en los artículos 214 y 215 del presente Título VI.

SECCIÓN 2. SISTEMAS GENERALES.

ART. 263. Definición y Clases.

1. Constituyen los Sistemas Generales del municipio de Vélez- Málaga el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen con destino dotacional público para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en el uso global dotacional por formar parte de la estructura general y orgánica del territorio, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio el Plan General.

2. El presente Plan General, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales, tanto de interés Territorial como de interés Municipal.

Sistemas Generales de Espacios Libres
Sistemas Generales de Equipamiento
Sistemas Generales de Viario
Sistemas Generales Técnicos

Existen además unos Sistemas Generales en los que concurre el carácter de singularidad y/o naturaleza supramunicipal de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 44 de la LOUA y que por ello, se excluyen de la clasificación. Son los siguientes:

El Sistema General de comunicaciones viarias de la autovía A-7 a su paso por el municipio.
El Sistema General Portuario de Caleta de Vélez.
El Sistema General Aeroportuario en el Aeropuerto y aeródromo de la Axarquía.

3. Por otro lado también son considerados como Sistemas Generales los ya existentes y en uso que son resultado de ordenaciones desarrolladas de las anteriores NNSS/83, o PGOU/96. En la medida en que dichos suelos sirven a la población del municipio para la mejora de su calidad de vida se consideran en la vertebración de la ciudad existente.

ART. 264. Tipos de Sistemas Generales.

En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, éstos podrán ser de los siguientes tipos.

1. Sistemas Generales de Cohesión Territorial.
2. Sistemas Generales de Interés Municipal.

ART. 265. Sistemas Generales de Cohesión Territorial.

1. Se consideran Sistemas Generales de cohesión territorial los definidos por aplicación de las consideraciones que de determinados lugares específicos realiza el POTAx y cualquier otra normativa sectorial que propone entre, sus posibilidades, la de considerar dichos terrenos en los que concurren valores especiales como Sistemas Generales.

Estos son:

Los asociados a los espacios vinculados al litoral del POTAx:

SG.EL.B-3 (LO)
SG.EL.T-3 (CC) y
SG.T.T-2 (CC)

Los asociados al corredor litoral del POTAx:

SG.EL.A-3 (LO)

Sistemas viarios principales de enlace, según el POTAx y las correspondientes sectoriales:

SG.V.T-1.1 (CC)
 SG.V.VM-4.1 (CC)
 SG.V.VM-4.2 (CC)
 SG.V.VM-4.3 (CC)
 SG.V.T-3 (CC)
 SG.V.VM-1.1 (CC)
 SG.V.VM-1.2 (CC)

Sistemas generales de equipamiento de rango supramunicipal:

SG.EQ.VM-2(CC)

Sistemas generales donde concurren circunstancias territoriales y sectoriales de protección:

SG.EL.A-2 (LO)

2. La gestión y ejecución de los Sistemas de Cohesión Territorial se realizará bien por cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística a través del planeamiento urbanístico general, por adscripción a los distintos tipos de suelo, o bien mediante planes especiales para delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Autónomo de Suelo o para el desarrollo de las actuaciones así previstas conforme al artículo 14.2.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; o, en su caso, mediante los procedimientos o instrumentos previstos en la Ley 1/1994, de 11 de enero o la expropiación.

ART. 266. Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio que, en función de su clase, pueda asumir funciones supramunicipales o existir más de uno de características similares en el municipio o en un núcleo urbano.

Se clasifican en:

Sistemas Generales de Espacios Libres
 Sistemas Generales de Equipamiento
 Sistemas Generales de Viario
 Sistemas Generales Técnicos

2. Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA, habiéndose adscrito en este Plan General a los distintos sectores y/o ámbitos de suelos urbanizables. En algún caso, se ha producido la adscripción a algún área de reforma interior perteneciente al suelo urbano no consolidado, por concurrir las condiciones de proximidad y oportunidad para ello.

3. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales de Interés Municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

4. El Municipio utilizará los instrumentos previstos en la LOUA, en los términos que se

UnPGOUparavélezmalaga

establecen en el presente Plan General, para sufragar los costes de ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipales de su competencia, en condiciones que garanticen la justa distribución de los mismos entre los directamente beneficiados por la actividad urbanística.

ART. 267. Identificación.

Los Sistemas Generales definidos por el Plan General se delimitan funcionalmente en los Planos de Ordenación Estructural y se enumeran en tablas, con su identificación, su suelo de procedencia según el Expediente de Adaptación a la LOUA, su asignación de sistema de obtención etc... se desarrolla en el apartado 5.3 de la Memoria de Ordenación de este PGOU así como en el anexo de fichas urbanísticas.

ART. 268. Regulación de los Sistemas Generales.

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece por el presente Plan General. Sin perjuicio de lo anterior, podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada. Con independencia de que su redacción estuviera o no prevista.

2. La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general conlleva a un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en el modelo la ordenación urbanística por el que se opta.

3. Será obligatoria la formulación de Plan Especial para la ordenación, regulación y ejecución de los sistemas generales que expresamente se indican en estas Normas. El desarrollo de los restantes sistemas generales o elementos de los mismos se efectuará directamente sin necesidad de figura de planeamiento de desarrollo, mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica, de acuerdo con lo que al respecto establezca el Plan General. No obstante, el Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de que la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales se efectúe mediante Plan Especial, cuando sea preciso reajustar las reservas de suelo previstas en el Plan General o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato.

4. Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

5. Hasta tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el apartado anterior, y salvo indicación en contra de estas Normas, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones del Plan y se sujetará a las normas del apartado 2 de este artículo, en especial, a las calificaciones de suelo, edificabilidad y demás condiciones vinculantes que el Plan establece.

6. No obstante lo anterior, el Plan General contiene, respecto a determinados elementos de los sistemas generales, las oportunas previsiones en orden a su ejecución que deberán ser respetadas por el Plan Parcial o Especial que, en su caso y de acuerdo a lo previsto en la ficha correspondiente, deba formularse para su regulación pormenorizada y desarrollo.

7. En todo caso, podrán redactarse Planes Especiales que tengan por objeto no sólo la regulación pormenorizada de los sistemas generales sino, además, el establecimiento de las medidas de protección adecuadas a su naturaleza.

8. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de obras.

9. Los proyectos que desarrollen Sistemas Generales de Interés Supramunicipal Regional, podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

ART. 269. Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.

El presente Plan General, para los sistemas generales tanto de interés municipal como aquellos otros que tengan carácter de Interés Territorial, establece en las fichas y en el punto 5.3 de la Memoria de Ordenación de este PGOU, la correspondiente adscripción a alguna de las clases de suelo (Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y el Suelo No Urbanizable) a los efectos de su obtención, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 44 de la LOUA. Quedan excluidos de tal adscripción los suelos que, habiéndose calificado como Sistema General, formen parte del dominio público hidráulico y de su zona de servidumbre, cuya clasificación es la de Suelo No urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

ART. 270. Titularidad y régimen urbanístico de los Sistemas Generales.

La regulación de la titularidad y régimen urbanístico de los Sistemas Generales será la que determina la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

ART. 271. Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales de Interés Municipal se obtienen por cesión obligatoria y gratuita a través de la resolución de los correspondientes expedientes reparcelatorios, transferencia de aprovechamientos en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, reserva de aprovechamiento, ocupación directa, mutación demanial o expropiación en función del tipo de gestión determinado por el Plan, adscribiéndolos al dominio público, afectos al uso determinado por el presente Plan General.

2. Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por el presente Plan General o los Planes de Sectorización como Sistemas Generales de Interés Municipal y cuya obtención esté prevista (identificados con el calificativo de zona) deberán, en ejecución de aquellos, pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.

3. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los suelos afectados por redes o instalaciones del Sistema General de Infraestructuras sobre los que se puedan constituir servidumbres, no resultando, por tanto, necesaria su titularidad para la prestación del servicio.

4. El presente Plan General prevé la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:

4.1. Cuando estén incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación y ocupación directa.

4.2. Cuando no estén incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, y sí adscritos a áreas de reparto, mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución y en su defecto mediante expropiación u ocupación directa.

4.3. En cualquiera de los supuestos anteriores mediante acuerdo de adquisición o permuta.

5. Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales de forma anticipada.

6. Los Planes de Sectorización preverán la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal incluyéndolos o adscribiéndose a las áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución que delimiten.

7. A efectos expropiatorios la calificación del suelo como Sistema General conlleva la declaración de utilidad pública de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres. La declaración concreta de necesidad de ocupación de bienes o derechos estrictamente indispensables para el fin de la expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales no incluidos en o adscritos a un sector o unidad de ejecución, se concretará en el instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución, por el procedimiento previsto en la legislación que le sea de aplicación.

8. Los suelos destinados a sistemas generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o Interés Territorial o singular se podrán obtener por cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística a través del planeamiento urbanístico general o, en su caso, mediante los procedimientos o instrumentos previstos en la Ley 1/1994, de 11 de enero. Este PGOU incluye los previstos a obtener por compensación en las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable.

ART. 272. Ocupación Directa de los Suelos de Sistemas Generales.

La ocupación directa de los suelos de sistemas generales de Interés Municipal se regulará por lo establecido en los artículos 140, 141 y 142 de la LOUA.

ART. 273. Indemnizaciones Derivadas de la Ocupación o Cesión de los Suelos de Sistemas Generales.

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, se considerarán a todos los efectos gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución al que se adscriban los suelos de sistemas generales, los derivados de las indemnizaciones que procedan en favor de sus propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes sobre aquellos, así como el realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

2. En el supuesto de que el Ayuntamiento hubiera procedido previamente a la ocupación directa o expropiación de los suelos de sistemas generales, las indemnizaciones que hubiera abonado por los conceptos indicados en el apartado anterior, se considerarán como suplidos adelantados con cargo a los gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución, por los que deberá ser resarcido.

SECCIÓN 3. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS GENERALES.

SUBSECCIÓN 1. SISTEMA GENERAL VIARIO

ART. 274. Composición del Sistema General Viario.

1. El Sistema General Viario está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías, abarcando la red viaria principal, el sistema ferroviario, metropolitano, portuario, aeroportuario y los centros de transportes, englobando tanto a las urbanas como a las interurbanas, estableciendo las reservas de suelo necesarias para la localización de las redes viarias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas y todas aquellas otras vinculadas a las mismas, como estaciones de ferrocarril y autobuses, puerto, aeropuerto y otras instalaciones análogas.

2. El Sistema Viario del presente Plan General está integrado por la red viaria de interés

territorial y de interés municipal.

ART. 275. Composición del Sistema General Viario.

1. La Red Viaria está constituida por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías, abarcando la red viaria principal, estableciendo las reservas de suelo necesarias para la localización de la citada red viaria principal.

2. La Red Viaria del presente Plan General está integrado por:

2.1. Vías de interés territorial (Conexiones exteriores, y conexiones metropolitanas).

2.2. Vías urbanas de interés municipal (Red urbana de primer orden).

Su descripción se produce en el apartado 5.3.1. de la Memoria de Ordenación de este PGOU.

ART. 276. Composición y Regulación de las Vías de Interés Territorial.

1. Las vías de interés territorial son los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General, por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras. Está formada por las conexiones exteriores y las conexiones metropolitanas.

2. Las infraestructuras y suelos de esta red se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, ello sin perjuicio, en su caso, de su desarrollo normativo, derogación o modificación sobrevenida con posterioridad, debiendo respetarse las zonas de protección de las carreteras establecidas en los artículos 53 y siguientes de dicha Ley. Las zonas de dominio público de carreteras no formarán parte de ningún sector o ámbito de planeamiento.

3. Las condiciones de uso de esta red y de sus zonas de protección se establecerán atendiendo a la titularidad de las vías, de acuerdo con las prescripciones de la Ley 25/88 de 29 de julio de Carreteras del Estado y el Reglamento que la desarrolla o la Ley 8/2001 de 2 de julio de Carreteras de Andalucía y que si en alguno de estos sectores se observar que se han incluido por error estos suelos, su ajuste y exclusión no supondrá ninguna Modificación Puntual.

4. Las Ordenanzas Municipales del presente Plan General de Ordenación Urbanística habrán de garantizar para los nuevos sectores urbanizable el cumplimiento en todas las carreteras autonómicas, de la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras, modificada por Orden FOM/392/2006 y por Orden FOM/1740/2006.

5. Los instrumentos de planeamiento que queden situados dentro de la Zona de Afección de las carreteras o que precisen acceder a la misma, deberán someterse, previamente a su aprobación definitiva, a informe vinculante de la Administración de la vía.

ART. 277. Composición y Regulación de las vías urbanas de interés municipal.

1. Las vías urbanas de interés municipal, que es la red principal municipal, son los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General, por formar parte de la red viaria que garantiza la accesibilidad a las distintas zonas urbanas y al resto de suelos, instalaciones o construcciones de la estructura de articulación urbana, la racionalidad del desarrollo urbanístico y la libre movilidad de los ciudadanos. Está integrada por los viales urbanos de primer orden.

2. Las infraestructuras y suelos de las Vías Urbanas Principales se regularán por la normativa

estatal sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial, así como por lo establecido en el presente Plan General.

SUBSECCIÓN 2. SISTEMA GENERAL PORTUARIO

ART. 278. Composición y Regulación del Puerto.

1. El Puerto está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General por estar al servicio de la funcionalidad del transporte marítimo de mercancías y personas.

2. Este sistema se regulará por lo establecido en la normativa siguiente, o la que les sustituya, complemente o modifique. - Ley 22/1988 de 28 de Julio de Costas. - RD 1471/1989 de 1 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/88 de 28 de julio de Costas - Ley 27/1992 de 24 de Noviembre de Puertos y Marina Mercante. - Ley 48/2003, de 26 de noviembre de régimen económico y de prestación de servicios de los Puertos de Interés General. - Ley 8/1988, de 2 de noviembre de Puertos Deportivos en Andalucía - Ley 21/07 de 18 de diciembre de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía.

3. La ordenación del puerto se desarrollará de conformidad con lo dispuesto en el "Plan de Usos del Puerto de Caleta de Vélez", redactado por la Junta de Andalucía, publicado en BOJA 162, de 14/08/2008). Para ello será necesario adaptar el Plan Especial del Puerto vigente a la nueva ampliación que recoge este Plan de usos citado.

SUBSECCIÓN 3. SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO

ART. 279. Composición y Regulación del aeropuerto- aeródromo de la Axarquía.

1. La ordenación del Aeródromo-aeropuerto de la Axarquía se desarrollará de conformidad con el Plan Especial que sobre el citado sistema general se encuentra en tramitación.

2. Este sistema se regulará por lo establecido en la normativa siguiente, o la que le sustituya, complemente o modifique: - Ley 48/60, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre y la Ley 5/2010, de 17 de marzo. - Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social. - Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea. - Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre. - Decreto 584/72, de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.

3. Helipuertos:

3.1. Se entiende por helipuerto el aeródromo destinado exclusivamente a movimiento de helicópteros.

3.2. Los helipuertos podrán construirse en superficie o en plataforma elevada en azoteas sobre edificios e incluso en terrenos de equipamientos públicos si queda justificada su necesidad. Será de aplicación la legislación que regule los elementos y espacios para el desarrollo de la actividad.

3.3. En todo caso, la instalación de un helipuerto precisará la obtención de la correspondiente licencia municipal.

SECCIÓN 4. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

ART. 280. Composición del Sistema General de Espacios Libres.

El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones

destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

Constituyen el Sistema General de Espacios Libres:

- Los Parques Urbanos.
- Los Parques Metropolitanos.
- El Corredor Litoral.
- Los Itinerarios Recreativos.

En la anterior Ley 1/1997 de Andalucía la ratio de la zona verde por habitante debía ser superior a 5 m²s zona verde/habitante y el PGOU 96 cumplía sobradamente con esta determinación. Ese cálculo heredado y el de aplicación en la actualidad se han recogido en el apartado 5.3.4. de cuantificación y suficiencia de los sistemas, perteneciente a la Memoria de Ordenación de este PGOU.

ART. 281. Composición y Regulación de los Parques Urbanos Públicos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Urbanos Públicos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo y que se señalan en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General.

2. En los Parques Urbanos se permiten los usos y construcciones previstos en el artículo 225 a 227 de este PGOU.

SECCIÓN 5. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

ART. 282. Composición del Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos.

1. El Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos y que se señalan en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General.

2. El Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos del presente Plan General comprende todos aquellos centros públicos al servicio de la población y destinados a los usos definidos en el Capítulo 8, Sección 1 del presente Título y concordantes.

SECCIÓN 6. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

ART. 283. Composición del Sistema General de Infraestructuras Urbanas.

1. El Sistema General de Infraestructuras Urbanas está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, el tratamiento y la defensa de las áreas urbanas frente a las inundaciones, y otras infraestructuras, y que se señalan en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General.

2. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los siguientes tipos:

- 2.1. Las infraestructuras del ciclo del agua.
- 2.2. Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.
- 2.3. Las infraestructuras de defensa hidráulica.
- 2.4. Otras infraestructuras: Telecomunicaciones, oleoductos y similares.

ART. 284. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras Urbanas Básicas.

1. En desarrollo del presente Plan General el Ayuntamiento, si así lo considera necesario, podrá formular y aprobar Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras, que deban permitir el desarrollo del suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado.

2. Estos Planes Especiales deberán, al menos, considerar una de las infraestructuras indicadas en el apartado anterior, así como establecer las soluciones técnicas precisas para una o varias de las áreas de reparto delimitadas.

3. Las soluciones técnicas de las infraestructuras que aborden los Planes Especiales deberán estar consensuadas con las compañías o empresa suministradoras y con las Administraciones responsables, en su caso.

4. El grado de definición de las soluciones técnicas deberá permitir el desarrollo posterior de proyectos de obras parciales o integrales y su evaluación económica.

5. Los Planes Especiales contendrán una distribución entre los sectores, unidades de ejecución o ámbitos afectados en cada caso, de los costes de las actuaciones. La distribución tendrá en cuenta tanto las condiciones particulares previas de cada sector, unidad de ejecución o ámbito, como el aprovechamiento que les determine el presente Plan.

ART. 285. Composición y Regulación del Subsistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a la captación, transporte, tratamiento, almacenamiento y distribución principal de agua para abastecimiento urbano y las destinadas a recogida troncal, bombeo, transporte, depuración, reutilización y vertido de las aguas usadas y de las aguas pluviales en el proceso que les afecte, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

3.1. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.

3.2. Afectar a suelos urbanos o urbanizable, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

4. En suelos urbanos y urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.

5. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente bajo suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

6. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

ART. 286. Composición y Regulación del Subsistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica, los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la distribución general de energía eléctrica en alta y media tensión y a la subestaciones de transformación alta/media y media/alta, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos de urbanización o de obras aprobados por el Ayuntamiento, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

3.1. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.

3.2. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

3.3. Discurrir en aéreo sobre suelos urbanos o urbanizables.

4. Los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica no habrán de ser necesariamente de dominio público, pudiendo ser de titularidad de la empresa o empresas suministradoras.

5. En suelos urbanos o urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.

6. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente por suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

7. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características urbanísticas que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

8. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización a proyectos que alteren las previsiones del planeamiento, cuando considere que las soluciones previstas en los mismos:

8.1. No sean adecuadas para el orden urbanístico.

8.2. Puedan implicar servidumbres que dificulten la actividad de ejecución urbanística.

8.3. Puedan producir impactos paisajísticos o ambientales no corregibles.

ART. 287. Composición y Regulación del Subsistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a impedir las inundaciones de los suelos urbanos y urbanizables por avenidas ordinarias o extraordinarias de los cauces fluviales y a evacuar las aguas interiores a los recintos defendidos, que se señalen como tales por el planeamiento urbanístico o se determinen en proyectos aprobados de urbanización u obra civil, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las instalaciones e infraestructuras existentes o previstas

contempladas en proyectos de urbanización u obra civil, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Las infraestructuras e instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica son compatibles espacialmente con los sistemas generales o locales de comunicaciones y espacios libres.

SECCION 7. COLABORACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO, PROMOTORES O URBANIZADORES EN LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS MUNICIPAL

SUBSECCIÓN 1. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

ART. 288. Colaboración en la Ejecución del Sistema General Viario.

En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear la urbanización de las vías o tramos de las mismas del Sistema General Viario, incluidos o adscritos al área de reparto de la que formen parte, y que así se determinen por el presente Plan General.

ART. 289. Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Espacios Libres, Parques Urbanos.

En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear la urbanización de los Parques Urbanos del Sistema General de Espacios Libres, incluidos o adscritos al sector o al área de reparto de la que formen parte, y que así se determinen por el presente Plan General.

ART. 290. Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Infraestructuras Urbanas.

1. En aplicación del apartado 1.i) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear las obras de infraestructura y servicios exteriores al sector o unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes del sector o la unidad a las generales municipales o supramunicipales, así como las que procedan para mantenimiento de la funcionalidad de estas.

2. Si estuviera formulado algún Plan Especial de los previstos en el presente capítulo que afectase al sector o unidad de ejecución que hubiera costeado las obras y éstas estuvieran recogidas en dicho Plan Especial y se ejecutaran conforme a sus determinaciones, y resultaran de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores que hubieran costeado las obras tendrán el derecho a resarcirse de los excesos abonados, con cargo a los sectores o unidades de ejecución beneficiados por las obras que inicien su ejecución antes de la liquidación de la actuación.

3. Se entenderá que las obras son de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, y

por tanto resultan beneficiados, cuando los Planes Especiales establezcan la necesidad de las mismas para su urbanización.

4. Los sectores o unidades de ejecución beneficiados deberán abonar como gastos de urbanización los que se establezcan en los Planes Especiales.

5. La disolución o liquidación de la Junta de Compensación o de la actuación, si no hubiera sido necesaria su constitución, en el sistema de compensación y la liquidación de la actuación en el sistema de cooperación, pondrán fin al derecho a resarcirse de los propietarios, promotores o urbanizadores, pero no a la obligación de abonar su cuota parte a los sectores o unidades de ejecución beneficiados, que deberán abonarla al Municipio, que la destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

6. Se entenderá que el inicio de la ejecución se produce:

6.1. En el sistema de compensación, con la constitución de la Junta de Compensación o la aprobación del proyecto de reparcelación, si no es necesaria su constitución.

6.2. En el sistema de cooperación, cuando se haya producido el requerimiento a los propietarios a que hace referencia el apartado 2 del artículo 123 de la LOUA.

6.3. En el sistema de expropiación cuando se hubiera aprobado definitivamente la delimitación del polígono de expropiación y la declaración concreta de necesidad de ocupación de bienes o derechos.

7. El Municipio, podrá adelantar actuaciones del Sistema General de Infraestructuras previstas en Planes Especiales, cuando las considere imprescindibles para el desarrollo urbanístico. En este caso, el Municipio tendrá el derecho a resarcirse de los costes en que haya incurrido mediante el procedimiento establecido en este artículo.

8. En todo caso, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios.

ART. 291. Abono de las Contribuciones a la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal.

El abono de las contribuciones establecidas en los artículos anteriores para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal se producirá:

1. En el sistema de compensación, en la forma e importe que por los Planes Especiales de Infraestructuras Básicas y Equipamientos se determine.

2. En el sistema de cooperación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá en la primera derrama.

3. En el sistema de expropiación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá simultáneamente al inicio efectivo de las obras de urbanización.

ART. 292. Ejecución Directa de los Sistemas Generales de Interés Municipal por los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores.

1. El Municipio podrá suscribir Convenios Urbanísticos de Colaboración con propietarios de suelo, promotores o urbanizadores integrados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, por los que aquellos se comprometan a la ejecución directa de las obras de Sistemas Generales de Interés Municipal, que les hubiera correspondido abonar, conforme a los artículos anteriores y resto de determinaciones del presente Plan General o de los Planes Especiales del presente Título, de conformidad con las condiciones que se establecen a continuación:

1.1. Los sistemas generales a ejecutar deberán estar adscritos al mismo área de reparto en que tengan sus intereses los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores.

1.2. Las obras a realizar deberán garantizar la puesta en servicio de los sistemas generales que se ejecuten y su autonomía funcional.

1.3. La aportación de los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores, que vayan a hacerse cargo de la ejecución de los sistemas generales, será del 100% sin perjuicio de su derecho a reintegrarse con cargo a las contribuciones realizadas o que deban realizar otros propietarios de suelo, promotores o urbanizadores.

1.4. Los proyectos de obras serán supervisados y aprobados por el Municipio, que en todo momento podrá establecer los controles que considere necesarios para garantizar la adecuada ejecución material de las obras.

2. La suscripción del Convenio Urbanístico de Colaboración supondrá la puesta a disposición temporal del suelo necesario para la ejecución, a favor de la Entidad Urbanística Colaboradora.

3. El Municipio podrá exigir a la Entidad Urbanística Colaboradora en el Convenio Urbanístico de Colaboración, las garantías que considere necesarias para asegurar la adecuada ejecución de las obras.

4. El Municipio como propietario de suelo o aprovechamiento excedentario podrá integrarse en dichas Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

SUBSECCIÓN 2. SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

ART. 293. Ejecución de los Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. La ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal previstos en los Planes de Sectorización correspondientes a las clases de: Comunicaciones, Viario, Espacios Libres e Infraestructuras Urbanas, corresponderá a los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones.

2. El Municipio podrá imponer en los Planes de Sectorización la ejecución otros sistemas generales distintos a los indicados en el apartado anterior, cuando considere que su necesidad deriva de las actuaciones urbanísticas contempladas en dichos Planes de Sectorización, siendo esta figura de planeamiento general la que finalmente determine los sistemas generales a adscribir a los sectores que se delimiten, con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, en cumplimiento del artículo 12.4.a) de la LOUA. En todo caso los Planes de Sectorización incluirán la ejecución de todos los Sistemas Generales expresados como condicionante de Sectorización en las correspondientes fichas de determinaciones urbanísticas.

3. Los Planes de Sectorización que contemplen más de un sector o unidad de ejecución, deberán establecer los instrumentos necesarios para permitir la equidistribución y ejecución unitaria de los sistemas generales antes indicados. En estos Planes de sectorización quedarán garantizados una cuantía de Sistemas Generales adscritos de, al menos, un 20% del ámbito del propio Plan de Sectorización.

SECCION 8. SISTEMAS LOCALES.

SUBSECCIÓN 1. DEFINICIÓN Y REGIMEN JURÍDICO.

ART. 294. Definición y Elementos.

Los sistemas locales están constituidos por aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad, no formando parte de los respectivos sistemas generales. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

ART. 295. Identificación

Los sistemas locales definidos por el Plan General se delimitan en los Planos de Ordenación General y se enumeran en tablas, con su identificación, su suelo de procedencia según el Expediente de Adaptación a la LOUA, su asignación de sistema de obtención etc... se desarrolla en el apartado 5.3 de la Memoria de Ordenación de este PGOU así como en el anexo de fichas urbanísticas.

ART. 296. Titularidad y Régimen Urbanístico.

La regulación de la titularidad y régimen urbanístico de los Sistemas Locales será la que determina la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

ART. 297. Obtención de suelo para los Sistemas Locales.

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

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Administración titular del servicio para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

2.1. Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de pago o en su caso consignación y ocupación del bien.

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

2.3. Si la gestión es a través de la ocupación directa, a la extensión de la correspondiente acta de ocupación directa.

2.4. Si la gestión es a través de la transferencia de aprovechamiento o reserva de aprovechamiento, a la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las correspondientes superficies de suelo y aprobación por el órgano correspondiente del Ayuntamiento por el procedimiento legalmente establecido.

SUBSECCIÓN 2. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS LOCALES.**ART. 298. Sistema Local Viario**

El Sistema local viario está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías, abarcando la red viaria cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad.

ART. 299. Sistema local de Espacios Libres

El Sistema local de Espacios Libres está compuesto por los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo, limitándose su ámbito funcional y de servicio principalmente a una determinada área de la ciudad, cuya población es la que los utiliza principalmente para su esparcimiento, reposo y recreo, destinados a usos definidos en el Capítulo 8, Sección 2 del presente Título y concordantes.

ART. 300. Sistema local de Equipamientos y Servicios Públicos.

1. El Sistema local de Equipamientos y Servicios Públicos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos de una determinada área de la ciudad.

2. El Sistema local de Equipamientos y servicios públicos del presente Plan General comprende todos aquellos centros públicos al servicio de la población destinados a los usos definidos en el Capítulo 8, Sección 1 del presente Título y concordantes.

CAPITULO 13. SISTEMAS TÉCNICOS.

ART. 301. Delimitación e identificación.

1. Se consideran así las infraestructuras de los servicios urbanos, tales como abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, distribución de energía eléctrica y gas, telecomunicaciones, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de nuevos elementos (como elementos lineales: redes de saneamiento, aguas pluviales, agua potable, agua reciclada, transporte de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas; y como elementos no lineales: depósitos, estaciones de bombeo, y distribución de energía y combustibles y otros análogos).

ART. 302. Regulación de los sistemas técnicos.

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas técnicos, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución se contienen en el Título correspondiente de estas Normas.

2. Queda expresamente prohibido su uso para la producción de energía eléctrica, salvo en aquellos tipos de generación que no utilizan la combustión.

3. En general, dichas determinaciones relativas a su ejecución podrán desarrollarse directamente sin necesidad de figura de planeamiento de desarrollo. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la necesidad de requerirse Proyecto de Urbanización o Proyecto Ordinario de Obras.

4. No obstante lo anterior, el Plan General contiene, respecto a determinados elementos de sistemas técnicos, las oportunas previsiones en orden a su ejecución que deberán ser respetadas por el Plan Parcial o Especial.

CAPITULO 14. DOTACIONES PRIVADAS.

ART. 303. Definición.

1. Se denominan dotaciones privadas los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada calificados para uso "equipamiento o zona verde privada".

2. Dicha calificación excluye la posibilidad de cualquier otro uso lucrativo, salvo lo previsto expresamente en estas Normas.

3. Cuando se estime que la oferta de suelo dotacional público no es suficiente para cubrir las necesidades de equipamientos sociales de gestión y titularidad pública, el Ayuntamiento podrá ofrecer suelo a la iniciativa privada, en las condiciones y procedimientos que la norma establezca.

ART. 304. Régimen de las dotaciones privadas

1. Los suelos dotacionales privados que se encuentren incluidos en una unidad de ejecución contribuirán a las cargas de cesión y urbanización en proporción a su aprovechamiento subjetivo.

2. A dichos efectos el planeamiento de desarrollo valorará el uso dotacional de dichos terrenos a efectos de establecer el correspondiente coeficiente de ponderación que sirva de base para

determinar el aprovechamiento subjetivo que le corresponda. Especialmente se tendrá en consideración dicha circunstancia cuando el uso dotacional fuese el de espacio libre o zona verde privadas.

3. La urbanización y edificación de los terrenos destinados a dotaciones privadas en suelo urbano, no incluidos en unidad de ejecución corresponde a la iniciativa privada.

4. Serán en todo caso de aplicación las medidas previstas en la legislación urbanística para los casos de incumplimiento de los deberes básicos inherentes al proceso de urbanizador y edificatorio, y en particular el incumplimiento de los plazos correspondientes.

ART. 305. Obtención de dotaciones privadas.

1. El cese de la actividad propia del equipamiento comunitario de titularidad privada no justifica, por sí sola, la alteración en la calificación de los correspondientes terrenos, ni autoriza a destinar el suelo ni la edificación a ninguna otra actividad, salvo si el nuevo uso tuviera igualmente carácter dotacional compatible o alternativo con el que cesa.

2. En suelo urbano y en supuestos excepcionales, la Administración, con título legitimador en este Plan General y en virtud de su destino a equipamiento y del interés público del mismo podrá proceder a la expropiación los correspondientes terrenos, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente.

TÍTULO VII. RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

ART. 306. Aplicación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes así como las correspondientes a las ordenanzas particulares y específicas en documentación independiente, y las que se contemplen en los planeamientos de desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

3. Salvo expresa consideración realizada en sentido contrario en cada uno de los artículos, las disposiciones contenidas en el presente Título VII, tienen carácter de ordenación pormenorizada preceptiva.

4. Este régimen general se acompañará por ordenanzas específicas de cada zona del suelo urbano, en documento de ordenanzas tramitado en documento independiente al presente PGOU.

ART. 307. Tipos de obras de edificación.

A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y que pueden ser:

1.1. Obras de conservación y mantenimiento: Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución y sus características formales y funcionales. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas, volados y elementos decorativos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

1.2. Obras de consolidación: Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de las estructuras portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizadas con tecnología actualizada, pero siempre sin alterar la distribución y las características formales y funcionales del edificio.

1.3. Obras de acondicionamiento: Son obras que tienen por objeto adaptar a nuevos usos un edificio, así como mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación

de nuevos sistemas de instalaciones.

1.4. Obras de restauración: Son obras que tiene por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitará las confusiones miméticas. Por así disponerlo la vigente legislación sobre patrimonio, las obras de restauración tendrán siempre un carácter subsidiario frente a las de conservación, consolidación y acondicionamiento.

2. Obras de reforma, que pueden ser:

2.1. Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general.

2.2. Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como los demás elementos arquitectónicos de valor tipológico definitorios (patios estructuradores, escaleras, jardines, etc.), sobre los que se puede intervenir con los límites de las obras de reforma menor, permiten en el resto de la edificación intervenciones puntuales de demolición parcial que no afecten a elementos o espacios de valor protegidos en la ficha de catalogación y su sustitución por una nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la ordenanza a la que pertenezca el inmueble lo permitan y que se mantenga el sistema de accesos (portal, zaguán, escaleras,...) y se realice una articulación coherente de la edificación que se conserve con la nueva. Si la composición de la fachada lo exige, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

2.3. Reforma general: son obras en las que, manteniendo la fachada y la disposición de los forjados en la primera crujía, permiten intervenciones en el resto de la edificación, con obras puntuales de demolición (parcial, de aquellos elementos o espacios sin valor), sustitución de estos y, en su caso, ampliación (en el resto de las crujías, o, incluso en espacios residuales no edificados no pertenecientes al patio estructurador) de acuerdo con las condiciones particulares de la ordenanza a la que pertenezca el inmueble; respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma indicados en su ficha de catalogación. Asimismo, se permiten pequeños retoques de fachadas que mejoren su sentido compositivo.

3. Obras de rehabilitación: Son obras tendentes a mantener, recuperar, acondicionar y mejorar el patrimonio edificado y consisten, en general, en una intervención que integra unitariamente un conjunto de las actuaciones descritas en los apartados 1 y 2 anteriores.

4. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.

5. Obras de nueva edificación: Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende las subclases siguientes:

5.1. Obras de reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales y su sistema constructivo, y reponiendo los elementos originales conservables. Se permiten pequeñas modificaciones que mejoren la composición espacial, pero sin aumentar la superficie útil previa. En edificaciones que cuenten con algún nivel de protección (sea como consecuencia de su inclusión en el Catálogo general del Plan General, tramitado en documento y procedimiento independiente, en Catálogo del PEPRI o por ser objeto de figura de protección derivada de la legislación de patrimonio histórico), las obras de reconstrucción serán excepcionales, como consecuencia de la preferencia del deber de conservación, sin perjuicio de su exigibilidad de la obligación de reconstrucción en aquellos casos de demolición ilegal, que deberán

reponerse conforme a los criterios de la Administración.

5.2. Obras de sustitución: Son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

5.3. Obras de ampliación: Son obras en las que se efectúa un aumento de la superficie construida previa. Este aumento se puede obtener por:

- a. Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
- b. Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
- c. Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar, u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente Zona de Ordenación.
- d. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

6. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

ART. 308. Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes en los términos que resulten de los mismos, las de las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación. En caso de contradicción de las condiciones generales de edificación del presente Título con las particulares de las Ordenanzas específicas, prevalecerán las específicas contenidas en estas últimas. Asimismo, caso de redacción de ordenanzas particulares específicas sobre determinadas temáticas, autorizaciones, procedimientos etc..., o se modifiquen las existentes, éstas prevalecerán sobre las determinaciones generales y particulares dispuestas en este PGOU.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a. Condiciones de parcela.
- b. Condiciones de ubicación y forma de los edificios.
 - b.1 Condiciones de posición en la parcela
 - b.2 Condiciones de ocupación de parcela.
 - b.3 Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento
 - b.4. Condiciones de volumen y forma
- c. Características morfológicas y tipológicas
- d. Condiciones de Dotaciones y Servicios de los edificios
- e. Condiciones en zonas y edificios protegidos.
- f. Condiciones estéticas.
- g. Condiciones de calidad e higiene.
- h. Condiciones de dotaciones y servicios.
- i. Condiciones ambientales.

3. Las condiciones de calidad, higiene, de dotaciones y servicios establecidas en estas Normas tienen carácter de normas de aplicación supletoria hasta tanto se proceda por el Ayuntamiento a redactar unas Ordenanzas Municipales con esta finalidad adaptadas a los criterios específicos.

4. Las condiciones de seguridad de los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos se ajustarán en todo caso a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA.

ART. 309. Definición.

1. Parcela: Se define como PARCELA toda porción de Suelo urbano edificable, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación. Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

1.1 La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

1.2 Cuando en las Ordenanzas particulares o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar, salvo en los casos especificados en la Disposición Transitoria 2ª del presente PGOU.

1.3 Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 67 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. La cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

ART. 310. Aplicación.

Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

ART. 311. Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen.

1. Manzana. Es la superficie de suelo edificado o sin edificar, delimitada externamente por alineaciones de vialidad contiguas. El espacio no ocupado por la edificación que resulte de aplicar las profundidades edificables se denominan espacios libres de manzana.

2. Parcela. Es la unidad de suelo que comprendida dentro de las alineaciones exteriores y contando con las superficies mínimas en cada caso establecidas, tengan atribuida -tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo- por este Plan General (o por los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan) edificabilidad y uso, o sólo uso urbanístico independiente. Las parcelas en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable con delimitación sectorial para poder ser objeto de materialización del aprovechamiento atribuido deberán cumplimentar los deberes urbanísticos vinculados al proceso urbanístico y edificatorio de conformidad con la legislación y el presente Plan. La superficie de la parcela con ordenación pormenorizada establecida queda vinculada al aprovechamiento atribuido por el planeamiento a todos los efectos.

Con carácter general, en función de las características topográficas del terreno, pueden darse dos tipos de parcela:

a. Parcela ascendente: Se considera aquella parcela en la cual, por una parte la cota de cualquier punto del interior de la misma se eleva por encima de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos de la fachada y, por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno aumenta progresivamente.

b. Parcela descendente: Se considera aquella parcela en la cual, por una parte la cota de cualquier punto del interior de la misma se encuentra deprimida respecto de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos de la fachada y, por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno disminuye

progresivamente

3. Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

4. Superficie de parcela. Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

ART. 312. Solar.

1. Se entiende por solar la parcela que por concurrir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la Ley del Suelo y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata, previo señalamiento de alineaciones y rasantes en su caso.

ART. 313. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, debiendo resolver todas las condiciones exigidas por estas normas en el interior de la misma. No obstante, las edificaciones podrán compartir el sistema estructural, debiendo en este caso, acreditarse la constitución de la correspondiente servidumbre recíproca.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento, ya consumida por construcciones.

ART. 314. Segregación y agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión menor que la mínima serán indivisibles.

2. Las parcelas existentes a la entrada en vigor del presente Plan General en Suelo Urbano Consolidado así como en el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada establecida, que no cumplan las dimensiones mínimas de superficie reguladas a efectos de segregación en cada Ordenanza en las que se localicen, podrán ser objeto de edificación sí pueden cumplimentar el resto de las condiciones de edificación y los requisitos para ser consideradas como solar.

3. Toda segregación, deberá cumplimentar los requisitos establecidos en estas Normas para las condiciones de edificación así como presentar una estructura racional de disposición de las parcelas resultantes.

4. Toda parcela de nueva creación por segregación o agregación sólo podrá quedar afectada por una sola calificación urbanística pormenorizada excepto cuando en las normas particulares se dispusiera la convivencia de los usos públicos y privados de necesaria implantación en una sola parcela para su desarrollo en régimen de propiedad horizontal, precisando en este caso un Estudio de Detalle.

ART. 315. Definición e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos, así como con su calificación pormenorizada (Ordenanza particular). El planeamiento que establezca su ordenación pormenorizada, así como en su caso el proyecto de reparcelación le otorgará un código para su correcta identificación y además vendrán señaladas con la referencia catastral de la misma.

Los solares, además, mediante los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

ART. 316. Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en el que se localice.
- b. Estar calificada con uso edificable.
- c. Cumplimentar las condiciones de parcela mínima exigida en cada caso, sin perjuicio de la excepción admitida en el apartado 2 del artículo 309 anterior.
- d. Que tenga la condición de solar.
- e. Que se hayan cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados a la categoría y clase de suelo de que se trate.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de las condiciones de edificabilidad, retranqueos, alturas, ocupación y demás condiciones exigidas a la edificación según la zona en la que se pretenda localizar.

3. Podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar siempre que se cumplan los requisitos establecidos por estas Normas Urbanísticas en función de cada categoría de suelo para garantizar la ejecución de la urbanización necesaria.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE UBICACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

SECCIÓN 1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

ART. 317. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

ART. 318. Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezca las ordenanzas particulares o las normas de protección.

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA.

ART. 319. Tipologías edificatorias en función de la posición del edificio en la parcela.

Se entiende por tipología edificatoria las características de las edificaciones en relación con la forma de disponerlas en la parcela en la que se ubican. Las distintas tipologías básicas se especifican en el artículo 355.

ART. 320. Terreno natural.

A los efectos de aplicación de las ordenanzas de este PGOU se define como Terreno Natural:

1. El terreno natural propiamente dicho, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria sobre él. En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural el teórico del perfil trazado entre las calles superior e inferior; o el teórico del perfil trazado entre la calle de acceso y la cota de rasante de fondo de parcela.

2. El terreno resultante del movimiento de tierras realizado al amparo de proyecto de urbanización aprobado y en el que se recojan tales movimientos de tierras y perfiles resultantes.

ART. 321. Movimientos de tierra.

Los Movimientos de Tierra en parcelas edificables en las que no sea de aplicación las Normas de Edificación en ladera se ajustarán a las siguientes condiciones:

1. Se permitirán muros de nivelación en el interior de las parcelas de $\pm 1,5$ metros respecto al terreno natural con altura absoluta máxima de 3,00 metros. La distancia entre dos muros de contención no será inferior a 3 metros.

2. El talud máximo del terreno que se disponga entre muros no superará el 30% de pendiente. En los linderos medianeros la diferencia de cotas de rasante entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,5 metros. Dicha rasante se mantendrá en una franja de terreno no inferior a la correspondiente a la distancia de separación a linderos que corresponda en cada Ordenanza particular.

3. En los casos de parcelas con pendientes superiores al 10% en las que no sean de aplicación las normas de edificación en ladera se permitirán muretes de contención alineados a vial de 1,00 metro de altura máxima. Sobre dicho muro se permitirá una valla de 1,10 metros de cerramiento ligero y transparente.

ART. 322. Criterios de urbanización en ladera para Planes de desarrollo de este PGOU.

Para establecer los criterios de medición de las alturas edificables y fijación de la cota de referencia en terrenos en pendiente, los planes podrán optar por aplicar la regulación que para ello determinan las Ordenanzas para el Suelo Urbano, o alternativamente, en parte o en toda la extensión de su sector, fijar por sí mismos las condiciones de ordenación y preparación de los terrenos, siempre de acuerdo con los siguientes criterios operativos:

1. Los viales se dispondrán a media ladera, procurando mantener una cota uniforme, con las necesarias interconexiones en pendiente, dentro de los límites establecidos por las Normas Generales de Urbanización del Plan General.

2. Entre dos viales consecutivos se dispondrán las parcelas edificables en pendiente, y estas habrán de ser explanadas y acondicionadas de la forma que se describe en los puntos siguientes, con objeto de establecer las adecuadas plataformas o planos de rasante sobre los cuales disponer la edificación.

3. Sobre la alineación al vial, y a lo largo de todo su recorrido en porciones de terreno con pendiente superior al 50%, se dispondrá un muro corrido con una altura máxima de 4 metros. Este muro deberá estar tratado exteriormente como fachada.

4. En la coronación de este muro se trazará un plano horizontal hacia el interior de la parcela, sesgando la pendiente del terreno hasta un punto en el que, entre terraplén y desmante, aparezca otro talud o escalón con una altura máxima de 3,00 metros; a partir de la coronación de éste se procederá de manera análoga hacia el vial superior, de forma que el último plano coincida con la cota del vial. La distancia mínima entre muros será de 3,00 metros.

5. Los planos así trazados tienen la consideración de cotas de referencia de Planta baja a partir de las cuales medir las alturas edificables permitidas en cada ordenanza, según los términos establecidos en estas Normas. Los espacios contenidos bajo la primera plataforma tendrán la consideración de planta sótano, en los términos establecidos en las ordenanzas.

6. En terrenos con pendiente ascendente computará a efectos de edificabilidad toda aquella superficie construida situada por encima de la primera plataforma de nivelación.

7. El espacio contenido bajo la primera plataforma, contiguo al muro alineado con el vial inferior, podrá ser destinado a aparcamientos, trasteros, elementos técnicos y auxiliares de las edificaciones, así como accesos a la misma, siempre que la dedicada a esos usos no exceda del 50% del frente de la parcela, para lo cual podrán abrirse los necesarios huecos de ventilación, siempre que exista un claro predominio de la superficie murada de entrepaños con relación a los vanos de esos huecos. El resto habrá de ser terreno natural, o relleno, de forma que sirva como base material para la plantación de jardines privados.

8. La edificación que haya de hacerse sobre estas plataformas guardará una separación mínima con la coronación del muro alineado al vial de la mitad de su altura total, incluido remate de cubierta, con un mínimo de 3 metros y en cualquier caso superior a la separación a linderos. En caso de edificaciones escalonadas esta distancia se medirá en cada punto de la edificación.

9. En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos escalonados, según las normas anteriores, que presenten en cualquiera de los alzados aparentes del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza más una planta.

10. En terrenos de Suelo Urbano, con pendiente superior al 75% el planeamiento de desarrollo que se tramite no propondrá parcelas edificables. En terrenos con pendiente superior al 30% no permitirá la edificación con ordenanzas alineadas a vial.

11. Según se establece en el artículo 44 del POTax no podrán ser incluidos como edificables en la ordenación de nuevos sectores de suelo urbanizable de uso turístico, los terrenos con pendientes superiores al treinta y cinco por ciento.

ART. 323. Alineación del vial.

Línea que separa el uso viario (peatonal o rodado) de otros usos, distinguiendo el dominio público del privado.

En edificaciones exentas, la alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

En Suelo Urbano Consolidado el presente Plan General -salvo en las actuaciones puntuales o aisladas relativas a nuevas propuestas de creación o ampliación del viario o de espacios públicos mediante los Sistemas Locales Viarios dispuestos por este PGOU- no pretende alterar las alineaciones públicas existentes a su entrada en vigor y que se contienen en las actas de tira de cuerda y en la documentación oficial del Ayuntamiento sobre planes y proyectos de urbanización ya ejecutados.

Por ello, las alineaciones resultantes de las calificaciones de viario pueden ser objeto del ajuste necesario - a fin de corregir las imprecisiones de detalle de la cartografía utilizada como base- con ocasión de cualquier solicitud de licencia sobre las parcelas colindantes, a fin de fijar y declarar en el terreno por la Administración Municipal en el acta de la tira de cuerda, la alineación pública existente de conformidad con los antecedentes administrativos. No procederá este ajuste cuando de las determinaciones del propio Plan General se deduzca la voluntad de alteración puntual de la existente en dicho tramo a fin de mejorar la permeabilidad y conectividad del sistema viario aun cuando no esté

identificada como Actuación Puntual, en cuyo caso podrá aplicarse a fin de compensar la afección sobre la parcela edificable lo indicado en el apartado 3.

. De igual forma, en todo caso será tomada como nueva alineación pública la establecida en los Planos de Ordenación Completa tanto en Suelo Urbano Consolidado como en Suelo Urbano No Consolidado.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación pública cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

3. En parcelas de Suelo Urbano Consolidado que resulten parcialmente afectadas por una calificación de uso y dominio público, podrá su titular, voluntariamente, ceder gratuitamente a la Administración la parte de la misma afecta al uso y dominio público, en cuyo caso el cómputo de la edificabilidad total materializable en el resto de la parcela calificada con usos privados se aplicará sobre la superficie íntegra de los terrenos de su titularidad originaria. Esta regla no podrá ser aplicada si la parte de la parcela afecta a usos públicos es superior a un veinte por ciento (20%) de la original, salvo que se ceda voluntaria y gratuitamente lo que exceda de dicho porcentaje, sin que suponga incremento de edificabilidad en la parcela neta resultante.

En todo caso, se mantendrán el resto de las condiciones generales de la Ordenanza y sin alteración de la altura asignada, sin perjuicio de que la ocupación sobre parcela neta resultante establecida podrá en estos casos incrementarse en un diez por ciento (10%). En parcelas resultantes de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados será necesario elaborar un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes.

ART. 324. Vallas en el frente de parcelas.

Las vallas delimitadoras de parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

1. Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un cerramiento de 2,00 metros de altura. Salvo que a criterio municipal, por motivos de seguridad se estime conveniente la no realización del vallado del solar.

2. Parcelas edificadas:

Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 metro de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial. No obstante las ordenanzas particulares podrán introducir una regulación específica. En los casos de parcelas con pendientes superiores al 10% en las que no sea de aplicación las normas de edificación en ladera se permitirán muretes de contención alineados a vial de 1,00 metro de altura máxima, sobre dicho muro se permite una valla de 1,10 metros de cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación que resolverá adecuadamente la transición con vallas colindantes.

ART. 325. Alineación de Edificación.

1. Línea que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir o no con la alineación del vial.

2. Alineación interior es la línea que coincida con las líneas de edificación interiores.

3. Fondo edificable es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

ART. 326. Ancho de Vial.

Es una medida lineal relacionada con la anchura del vial, que en determinadas Ordenanzas se adopta como parámetro de referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación. Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

1. Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.

2. Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho puntual en el tramo considerado.

3. En cualquier caso a los efectos de determinación de altura reguladora, predominará el criterio de homogeneidad de altura en la calle, tanto para estrechamientos como para ensanches puntuales.

ART. 327. Fachada y medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los elementos salientes, tales como vuelos, aleros, cornisas, recercados, elementos decorativos o molduras.

2. Medianería es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

ART. 328. Reglas sobre medianerías.

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, estas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2. En aquellas medianerías que por la calificación urbanística de los predios colindantes pudieran considerarse permanentes y de interés visual en el paisaje urbano, el Ayuntamiento podrá actuar mediante tratamiento de las mismas en manera acorde con las fachadas del edificio, sin necesidad de autorización por parte de los propietarios de las fincas afectadas.

ART. 329. Cuerpos salientes.

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones o análogos.

3. Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.

4. Cómputo de superficies:

4.1. La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable. Los cuerpos salientes abiertos computarán un 50%, y los balcones o cuerpos salientes abiertos que vuelen menos de 0,50 m.

no computarán.

4.2. La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separaciones a los límites de parcela.

4.3. En el supuesto singular de que el cuerpo saliente sea mixto, es decir, se abra para todos sus lados a partir de un plano de fachada, la superficie de esta última parte abierta sólo se computará en un 50% a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.

5. Se prohíben los cuerpos salientes en Planta Baja.

6. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las Ordenanzas particulares, los cuerpos salientes a partir de la primera planta, con un límite máximo para todas las zonas de 1,50 metros sobre el espacio público.

7. Para calles de ancho igual o inferior a 8 metros se prohíben cuerpos salientes cerrados sobre espacio público. En este caso, el vuelo máximo de cuerpos salientes abiertos será de 0,40 metros.

8. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse al menos 0,80 metros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,50 metros sobre el nivel de la acera.

9. En todo caso, en los edificios alineados a vial los vuelos no podrán estar a menos de 0,60 metros del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera.

10. En los casos en que existiese chaflán en encuentro de dos calles, el vuelo máximo sobre el mismo será el correspondiente a la calle de menor anchura.

ART. 330. Elementos salientes.

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas.

1.1 Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 5 cms. respecto al parámetro de fachada.

1.2 Se admiten los elementos salientes en Planta Baja siempre que:

- a) Den frente a calle de más de 6 metros de ancho;
- b) No sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial;
- c) Cumplan la condición 1.3 siguiente.

1.3 Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cm., y con un máximo de 1,00 metros y sin ser en ningún caso superior al vuelo máximo de cuerpos salientes correspondientes a la calle.

1.4 Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 metros para las calles de menos de 12 metros de ancho, y hasta un máximo de 0,90 metros para las calles de 12 o más metros.

2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, y en relación con ello se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas.

ART. 331. Elementos salientes no permanentes.

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer específicamente el Plan General.

ART. 332. Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes del Plan General de Ordenación.

1. En aquellas parcelas y solares edificables, existentes con su configuración actual a la entrada en vigor del Plan General de 1996, que lindan con un sistema local de espacios libres, siendo esta linde el único acceso público a la parcela, se considerará a todos los efectos que dicho lindero es la alineación de vial o de valla según se define en el artículo 323 considerando compatible en esos casos el uso de zona verde con el de vía de acceso interno tal y como se define en este artículo "Vías de acceso interno: aquel espacio de uso público colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permite su estructuración interior".

Con independencia de lo establecido en el párrafo anterior, en los casos mencionados se deberá redactar un Proyecto de Obras de Urbanización, que deberá ser aprobado, y que garantice la adecuación del uso mencionado con el carácter ambiental del parque o jardín, siendo competencia de la Administración la decisión sobre el carácter peatonal y/o rodado de dicho acceso.

2. Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.

2.1 Calle o vía pública: aquel espacio de dominio y uso público destinado al tránsito rodado o peatonal.

2.2 Vías de acceso interno: aquel espacio de uso público o colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permite su estructuración interior.

2.3 Pasaje: aquel espacio de dominio y/o uso público destinado a la circulación de peatones y vehículos que queda cubierto por la edificación colindante en algún punto de su trazado.

2.4 Sendero o calle peatonal: aquel espacio de dominio y/o uso público destinado prioritariamente a la circulación peatonal y vehículos no motorizados.

2.5 Servidumbres de paso: aquel espacio de dominio privado afectado por un derecho de tránsito de vehículos y peatones ajenos al bien o propiedad, así como tendido de infraestructuras.

2.6 Alineación de valla o vial: es la línea que señala el deslinde del espacio público y del privado de las parcelas a las que el vial da fachada.

2.7 Alineación exterior de la parcela: es la línea de fachada de dicha parcela.

2.8 Línea de edificación: refleja el retranqueo mínimo que todo cuerpo construido en el interior de la parcela debe respetar respecto a la alineación y restantes lindes de la parcela.

2.9 Anchura de viales: es la medida lineal de su latitud comprendida entre alineaciones de sus márgenes.

2.10 Anchura de calzada: es la medida lineal de su latitud correspondiente a la zona de vial destinada a la circulación rodada y a su estacionamiento.

2.11 Anchura de acera o paseo peatonal: es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinado al tránsito o estancia de peatones. Este espacio se considera integrado en los espacios abiertos de la urbanización con la tolerancia de usos propios de los mismos.

2.12 Rasante de vial: es la expresión gráfica o analítica de su altimetría.

3. Definición de las alineaciones.

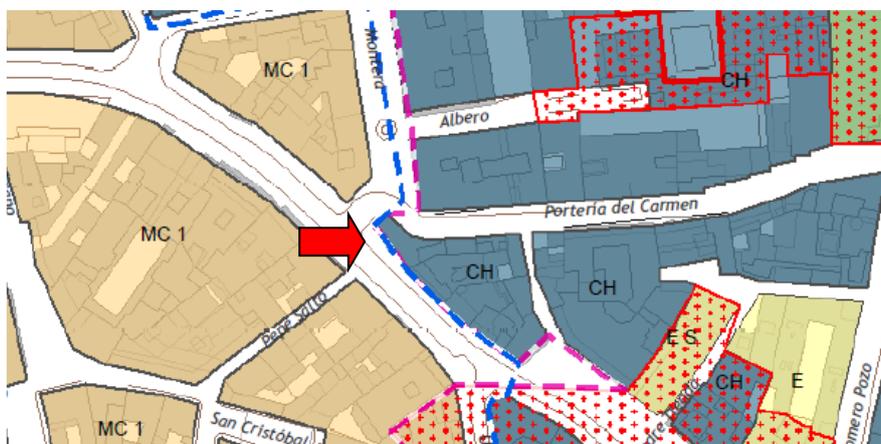
Las alineaciones del Suelo Urbano serán las grafiadas en el plano de ordenación completa de este PGOU. El desarrollo de las mismas se efectuará por aplicación de las determinaciones correspondientes a la Normativa del Plan General y a estas Ordenanzas.

Las realineaciones marcadas en el PEPRI han sido incorporadas en este PGOU a excepción de:

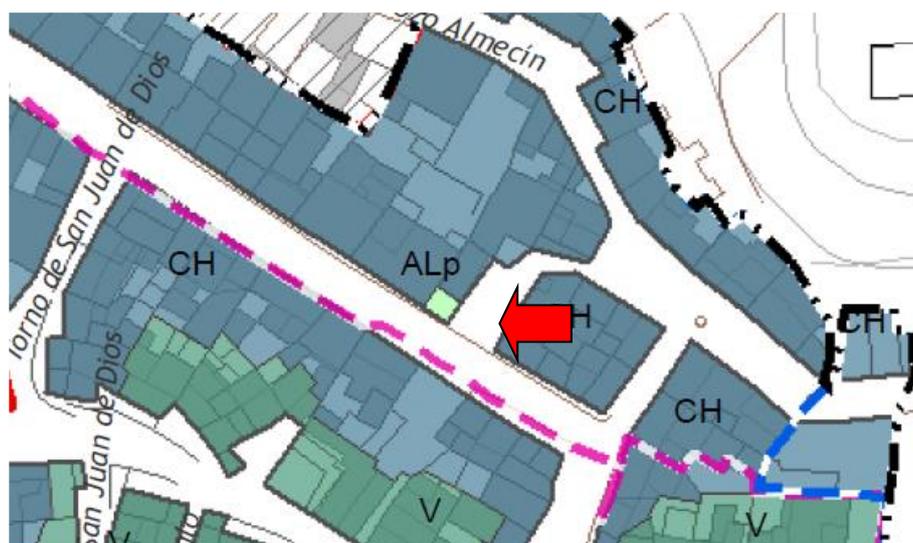
1. La alineación del inmueble en C/ Sevilla junto a la Iglesia de San Juan que se modifica por este PGOU.



2. También se ha producido una realineación en C/ Portería del Carmen, derivado de la eliminación en este nuevo PGOU del SL.V.VM-35 del PGOU/96.



3. Y por último como reajuste del viario y la situación efectiva de la propiedad se ha recogido una pequeña zona libre privada delantera de una vivienda en C/ Pozos Dulces.



4. Alineación de parcela entre medianeras. La alineación exterior de una parcela situada entre edificios colindantes que presente medianeras coincidirá, salvo que se exprese lo contrario en los planos, con la alineación en planta baja de dichas edificaciones.

5. Cuerpos volados. La alineación exterior de parcela corresponderá en todo caso a la línea de fachada de Planta Baja (como máximo), excluyendo los cuerpos volados y salientes de planta superior.

6. Movimiento de tierra. En aquellos viales o cerramientos de parcela en cuya construcción se originen desmontes o terraplenes significativos, las alineaciones se adaptarán a la explanación producida. Como criterio general estas alineaciones coincidirán con la arista exterior de la plataforma. Sin embargo la línea de edificación adoptará como referencia a efectos de retranqueo la arista exterior de la explanación - línea de coronación de muro -, de acuerdo con la Ordenanza específica de la zona.

7. Alineación de parcelas sometidas a Ordenación Abierta.

7.1 La línea de edificación de parcelas consolidadas sometidas a la ordenanza Ordenación Abierta, será la línea de silueta del edificio.

7.2 La alineación exterior de parcela coincidirá como norma general con los linderos de propiedad adscrita a la edificación y computada como volumen en el acto de concesión de licencia.

7.3 Se excluirán sin embargo de la misma aquellos espacios abiertos de uso público o colectivo a desarrollar por el correspondiente proyecto público de urbanización, preceptivo para estructuración de estas zonas de Ordenación Abierta ya consolidadas.

8. Alineación de sistemas generales considerados por el Plan General.

La alineación definitiva de estos sistemas estará sometida al proyecto de obra, Plan Especial o Proyecto Público que desarrolle. En el caso de solicitarse licencias con anterioridad a la redacción de estos documentos en parcelas colindantes con los referidos sistemas, la alineación y línea de edificación será la reflejada en el plano de ordenación completa, complementada con las protecciones y servidumbres previstas por la Norma de este Plan y legislación específica correspondiente.

9. Tira de cuerdas.

En aquellos casos en que se considere necesario por los Órganos de Gestión Municipales se llevará a efecto la tira de cuerdas de una parcela determinada, en el expediente de alineación, levantándose acta del mismo por el técnico municipal competente.

10. Línea de edificación de fachadas irregulares. Se considerará como línea de edificación a la envolvente de las aristas que componen los planos de la fachada en Planta Baja de una edificación.

11. Definición de la rasante de un vial.

11.1 La rasante de vías ya urbanizadas será que coincida con la rasante consolidada en la construcción de la misma.

11.2 La rasante de vías no urbanizadas será la resultante del Proyecto de Urbanización o Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización. En todo caso este será previo a la concesión de cualquier licencia de obras en parcelas a las que el vial de fachada.

ART. 333. Separación mínima a linderos públicos y privados.

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los lindes laterales de esta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos sus cuerpos salientes. Tales separaciones se definen como la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las Ordenanzas específicas de cada Zona o Sector.

2. Los sótanos u obras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector, excepto en los supuestos contenidos en las normas de edificación en ladera.

3. Las instalaciones deportivas y sótanos (excepto piscinas) que no constituyen cuerpo edificable sobre rasante, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector.

4. Las pérgolas, que sólo se podrán cubrir mediante toldos de materiales textiles y cubriciones vegetales, deberán respetar únicamente la separación a linderos privados establecidos en las Ordenanzas específicas de cada Zona.

ART. 334. Profundidad edificable.

Es la distancia normal a la línea de fachada, medida en proyección horizontal sobre rasante definitiva del terreno entre la alineación de la edificación y la fachada posterior, incluidos los cuerpos salientes de esta última.

Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana y afectará igualmente a las plantas que tengan la consideración de Sótano, salvo que dicha planta se destine a aparcamientos en cuyo caso podrá sobrepasarse dicha profundidad.

Los Estudios de Detalle podrán modificar justificadamente este parámetro, cuando así se considerase oportuno a criterio municipal.

ART. 335. Retranqueos.

1. Retranqueo, es la superficie comprendida entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

- b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
 - c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

ART. 336. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.
2. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos o privados.

ART. 337. Área de movimiento de la edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

SECCIÓN 3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

ART. 338. Ocupación de parcela.

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación sobre y bajo rasante, incluidos los cuerpos salientes, en el interior de la parcela.
2. En las ordenanzas de edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.
3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela. No obstante la superficie del sótano podrá ocupar hasta un 25% más de ocupación de su ordenanza, siempre que sea para uso de aparcamiento, se cumpla la separación a linderos públicos y privados y se garanticen las condiciones generales de ajardinamiento del resto de la parcela. Se deberá mantener en cualquier caso la franja inedificable resultante de doble alineación.

Para las ordenanzas con edificación alineada a vial y siempre que sea para uso exclusivo de aparcamientos se permitirá que el sótano exceda del fondo máximo edificable.

4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie más que el correspondiente a los usos de Zona Verde y Deportivo, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota definitiva del terreno.
5. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

ART. 339. Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedasen libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o a la dotación de aparcamiento no cerrado.

3. Dichos terrenos libres de edificación han sido considerados áreas libres privadas (ALp) en los planos de ordenación completa de este PGOU.

ART. 340. Construcciones auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir, con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza particular, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.

3. En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de tres (3) metros.

SECCIÓN 4. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

ART. 341. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2s).

ART. 342. Definiciones relativas a la edificabilidad.

1. Superficie de techo edificable: Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas y Altas, así como de los sótanos en los casos que computen. (Artículo 351)

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes, a las edificaciones o cuerpos de

edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

Los balcones que vuelen más de 0,50 m, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos computan al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus lados, en cuyo caso computan al 100%.

No serán computables:

1.1 Las plantas diáfanas (entendiendo por diáfana la planta libre de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de dos metros de anchura, de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación.

1.2 Los accesos públicos bajo pórticos abiertos, que tengan continuidad con acera del vial al que de fachada la edificación.

1.3 Las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos).

1.4 Los espacios de planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios según estas Normas y los aparcamientos que no siendo obligatorios se encuentran en plantas diáfanas no cerradas.

1.5 Los casetones de acceso a cubierta, con la superficie y dimensiones necesarias para cumplir con dicha finalidad.

2. Índice de edificabilidad bruta o de zona, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.

3. Índice de edificabilidad neta para cada uso, es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados techo/metros cuadrados de suelo) aplicables a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

4. La determinación del índice de edificabilidad debe interpretarse como definición de edificabilidad máxima. Si de la aplicación de otros parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen de la edificación, resultase una superficie edificable menor, el valor máximo será el más restrictivo.

SECCIÓN 5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA.

ART. 343. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las Ordenanzas particulares. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente.

ART. 344. Criterios para la medición de la altura.

1. La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano superior del último forjado. En el caso de forjados inclinados o cubiertas singulares de edificaciones de uso productivo, la altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, definiéndose en las ordenanzas particulares altura de cornisa y altura de coronación máximas.

2. Por encima de dicha altura sólo se permitirán:

2.1 La cubierta del edificio, de pendiente inferior al 50% y cuyos arranques se produzcan en las

líneas perimetrales de sus fachadas exteriores y a partir de la intersección con el plano superior del último forjado. Desde la cumbrera hasta las fachadas interiores se mantendrá igualmente una pendiente inferior al 50%.

Para aquellas zonas en las que la Ordenanza permita expresamente la ubicación bajo cubierta de estancias vivideras se permitirá la interrupción del plano de cubierta en faldones interiores para la formación de terrazas a patios interiores. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. La altura máxima de la cumbrera será de 3 metros, contados a partir del último forjado, salvo que se disponga lo contrario en la Ordenanza particular.

2.2 Los petos de barandilla de fachada (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, tendrán una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 metros si son enrejados o transparentes. En todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras o separadores de azoteas privativas de viviendas serán opacos y de 1,80 metros de altura, salvo acuerdo notarial con colindantes que permita alturas inferiores.

2.3 Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 metros.

2.4 Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 190 (pasillos y escaleras) de estas Normas.

2.5 Las cámaras de aire y elementos de cubierta (tales como piscinas o jardineras) en los casos de terraza o cubierta plana, no podrán superar una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros sobre la cara superior del forjado de cubierta.

2.6 Los casetones de acceso a terraza, con una altura de 2,70 metros hasta cara superior de último forjado, y una ocupación máxima de un 15% de la superficie total de la cubierta. O la estrictamente necesaria para dicha finalidad. La superficie máxima agrupada por núcleo de acceso será de 25 m². Asimismo deberán tratarse con materiales similares al resto de la fachada. En caso de existir casetón de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación específica.

No se admitirá, (en caso de asignaciones de porciones de cubierta para uso privativo de viviendas) la dispersión de estos elementos, debiendo concentrarse en un solo cuerpo por cada núcleo de escaleras comunitarias.

Los casetones en edificaciones alineadas a vial deberán retranquearse del plano de fachada un mínimo de 3,00 metros, salvo que se justifique la imposibilidad de cumplir dicha condición por las dimensiones o características de la parcela.

2.7 Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo. En el caso de la colocación de toldos o pérgolas, no podrán superar en ninguno de los dos casos el 20% de la superficie de la cubierta.

3. Los espacios interiores que pueden resultar del cuerpo de edificación contemplado en el apartado 2.1 del presente artículo, no serán, en general, habitables ni ocupables por usos distintos a depósitos de agua, instalaciones del edificio y trasteros, salvo que expresamente se diga lo contrario en determinadas Ordenanzas particulares. La iluminación y ventilación de dichos espacios se resolverá mediante huecos al interior de la parcela de superficie no mayor que una veinteaava (1/20) parte de la superficie en planta de la estancia, no permitiéndose la solución de mansardas ni la interrupción del plano de cubierta para la formación de terrazas. No obstante, en el caso de cubierta inclinada se permitirá la interrupción de faldones de cubierta que den a patios interiores para la instalación de elementos técnicos de las instalaciones que deban ser exteriores como paneles solares, instalaciones de climatización etc. Se establecerá un módulo máximo de 7 m²/viv. o 7 m²/100 m² residencial.

ART. 345. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

En los edificios cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía.

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 1,50 metros, la altura máxima se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo. En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá conforme a los modos expuestos que correspondan, considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

c) En el caso de manzanas que no tengan definidas alineaciones interiores, la altura reguladora, (si así lo establece la ordenanza correspondiente), se determinará por el ancho del vial a que de cada fachada de la edificación. En todas las ordenanzas que regulen edificaciones con alineación a vial, esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación, objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta de la misma manzana.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1. anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se tomará la altura correspondiente a la calle más ancha y desde la esquina, una vez salvado el chaflán, se prolongará dicha altura hasta una distancia no superior a vez y media el ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia de 20 metros. A partir de este punto, ortogonalmente en toda la profundidad se tomará la altura correspondiente a la calle más estrecha. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada y deberá llevar huecos. Además habrá de separarse al menos 3 metros de la linde medianera, para dicho mismo fin.

1.3. Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán, que tengan definidas alineaciones interiores.

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

1.4. Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán, que no tengan definidas alineaciones interiores.

a) La altura reguladora se determinará, si así lo establece la ordenanza correspondiente, por el ancho del vial a que dé cada fachada de la edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación, objeto de la edificación en una de las fachadas y de la alineación de la fachada opuesta.

b) Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella.

Los cruces de vías y de chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Para la determinación de las alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomarán como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha, de las que formen la plaza o afluyan a esta, de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma que arriba se determina.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales de acceso, se tomará como altura reguladora la que corresponda, a la plaza, según se expresa en el párrafo anterior, y se mantendrá dicha altura una distancia equivalente a vez y media el ancho de la calle de acceso. A partir de este punto la altura reguladora de la edificación será la correspondiente a dicha calle. El paramento originado por la diferencia de alturas será tratado como fachada y deberá llevar huecos y estar separado al menos 3 metros del lindero medianero.

1.6. Edificios con fachada a parques, jardines. En estos casos, la altura reguladora máxima será la más alta de las correspondientes a los dos frentes de calle de la misma manzana, contiguos a aquel de que se trate. Sobre estas zonas se dará tratamiento de fachada con aperturas de huecos y se podrán disponer accesos peatonales con independencia de la ordenanza de aplicación de que se trate, salvo que exista un grave impedimento para ello. En tal caso de impedimento, si hubieran que dejarse medianeras colindantes a dichas zonas se presentará proyecto para su tratamiento.

1.7. Edificios en terrenos en pendiente en sentido perpendicular a la fachada. En cualquiera de los casos anteriores, en terrenos en pendiente ascendente, las alturas correspondientes se mantendrán en una profundidad de 15 metros. En terrenos con pendiente descendente las alturas correspondientes se mantendrán en una profundidad máxima de 8 metros. A partir de esa profundidad, se deberá escalonar la edificación para adaptarse al terreno cumpliendo las determinaciones para edificio exento.

La edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal, debiendo quedar justificado dicho extremo en el proyecto que se presente.

2. Edificios exentos.

En los edificios exentos no contemplados en el Artículo 346 de edificación en ladera, cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

2.1. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de planta que tenga la consideración de Planta Baja, según lo especificado en el artículo 337.1 de estas Normas.

2.2. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificadas que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de Planta Baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no será superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

2.3. En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas Plantas Bajas existentes.

2.4. En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos escalonados, que presenten en cualquiera de los alzados aparentes del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida más una planta.

ART. 346. Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas.

En las parcelas de suelo urbano con edificaciones exentas cuya pendiente natural media medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de parcela sea superior al 50% serán de aplicación las normas contenidas en este artículo.

Se podrá admitir igualmente la aplicación de este artículo, cuando alguna de las parcelas colindantes se encuentren edificadas con muro alineado a vial y la pendiente natural media medida en cualquier sección vertical entre la alineación a vial y el fondo de parcela sea superior al 30%.

En cualquier caso se justificará gráficamente la integración con el entorno.

A los efectos de medición de pendientes se tomarán como referencia:

1. Los planos procedentes de Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle.
2. Todos los planos procedentes de los diversos órganos municipales y de la Administración en general.
3. Planos topográficos presentados por los particulares informados favorablemente por el topógrafo municipal.

Serán de aplicación los siguientes preceptos:

1. Se crearán plataformas de nivelación y aterramiento mediante muros de contención, el primero de ellos dispuesto en la alineación de las parcelas al vial. Estas plataformas se realizarán desde la cota máxima permitida del muro exterior, hasta su encuentro con el terreno natural, pudiendo prolongarse hasta su encuentro con el terreno modificado según el apartado 4 de este artículo. La primera plataforma constituye la cota de la Planta Baja de la edificación.

2. La altura de muro alineado a vial indicado en el apartado anterior, no será superior a 4,00 metros sobre la cota de la calle en los casos de pendiente ascendente, o bajo la señalada cota en los casos de pendiente descendente. Para parcelas con pendientes inferiores al 50% y superiores al 30% cuyo entorno justifique la aplicación de estas normas, la altura del muro no será superior a 3 metros. Sobre dicho muro se permitirá una valla transparente de 1,10 metros.

3. En el caso de que existan diferencias de cotas en la rasante de calle de los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación de alturas se dividirá en los tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima indicada.

4. Los muros de nivelación que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, salvo los muros laterales de la primera plataforma de nivelación, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros, una altura superior a 1,50 metros por encima o por debajo de la cota del terreno natural, debiendo mantenerse dicha rasante en una franja no inferior a la separación a linderos correspondiente. En el interior de la parcela los muros no podrán tener una altura absoluta superior a 3,00 metros (1,50 metros por encima o por debajo de la cota del terreno natural). Y deberán separarse un mínimo de 3,00 metros. En el caso de muros de contención ocultos completamente por la edificación la altura absoluta podrá ser de 3 metros máximo por encima o por debajo de la cota del terreno natural.

5. Igualmente en los linderos medianeros las diferencias de cotas de rasante entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,5 metros. Dicha rasante se mantendrá en una franja de terreno no inferior a la correspondiente a la distancia de separación a linderos que corresponda en cada Ordenanza particular.

6. Los muros, y especialmente el de alineación a calle en caso de pendiente ascendente, deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de

licencia.

7. La edificación deberá separarse de la cara exterior del muro al menos una distancia igual a la mitad de su altura medida hasta el remate superior de la cubierta, con un mínimo de 3,50 metros, y en cualquier caso superior a la separación a linderos. En caso de edificaciones escalonadas esta distancia podrá justificarse midiéndose en cada punto de la edificación.

8. Bajo la cota de nivelación de la plataforma permitida conforme al apartado 1 de este artículo, en terreno de pendiente ascendente, sólo se permitirá el uso de garaje o instalaciones complementarias, con una ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela considerada de forma independiente al conjunto de ocupación máxima permitida conforme a la Ordenanza particular.

9. En edificación en ladera en terrenos con pendiente descendente podrá habilitarse una plataforma descubierta a nivel de calle destinada a los aparcamientos obligatorios, con la mínima superficie exigible para dicha finalidad y una profundidad máxima de 6 metros. El espacio bajo dicha plataforma deberá ser relleno, ajardinado o diáfano y no será habitable ni ocupable. Deberán, en cualquier caso, respetarse las separaciones a linderos privados, salvo acuerdo notarial con colindantes.

10. En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos escalonados que presenten en cualquiera de los alzados aparentes del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida más una planta.

11. En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de estas Normas, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa tramitación de Estudio de Detalle, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas Normas.

12. En terrenos con pendiente ascendente computará a efectos de edificabilidad toda aquella superficie construida situada por encima de la primera plataforma de nivelación.

ART. 347. Altura de edificaciones.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.

2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:

a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. Dicho forjado será plano o inclinado.

b. Altura total: es la medida hasta la cumbre más alta del edificio.

4. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

5. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de nivelación (o de referencia) incluida la planta baja. La altura también podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

ART. 348. Altura máxima.

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.

2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

3. Cuando en el interior de la parcela la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada uno de los tramos de forjado que tengan la consideración de planta baja en el interior de la misma conforme a las presentes Normas, no excederán de la altura máxima establecida para la parcela.

ART. 349. Consideración de la condición de altura.

1. En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana del entorno en el que se localiza.

2. La altura de cada planta en hoteles o equipamientos podrá superar hasta el quince por ciento (15%) la altura máxima indicada en el artículo anterior, previa justificación basada en el correcto funcionamiento de la instalación de que se trate, y de acuerdo, en todo caso, con la normativa específica de aplicación en función de la actividad de la que se trate. Además se visualizará su implantación con respecto al entorno, mediante propuesta a valorar por los servicios técnicos municipales.

ART. 350. Planta Baja.

1. Edificios exentos.

Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella señalen estas Normas en su artículo 345. En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno.

2. Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios que, por aplicación de la Ordenanza vayan alineados a vial, la cota de referencia de la Planta Baja para cada parcela es aquella cuya cara superior de forjado está situada como máximo entre 1,50 metros por encima y 0,75 metros por debajo de la cota de referencia de altura reguladora del edificio. Si la parcela diera frente a dos viales opuestos, incluso con distintas rasantes, la cota de Planta Baja en cada frente se determinará como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanzase el punto medio de las manzanas. Se cumplirá lo establecido en el artículo 345.

3. Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas particulares, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 3.50 metros cuando esta se destina a uso comercial o público y de 2.50 metros, para uso de vivienda.

En vestíbulos, pasillos y cuartos de baño la altura libre mínima entre suelo terminado y falso techo podrá ser de 2,40 metros. En las restantes habitaciones esta altura se permitirá siempre que no sobrepase el 20 % de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura obligatoria.

4. No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja, cuando para ello hay que bajar su cota respecto a la calle.

5. Las plantas bajas partidas, altillos o entreplantas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 5.1. No podrá ser utilizable para vivienda.
- 5.2. Deberá formar unidad registral con el local ubicado en dicha planta y no tener acceso independiente del exterior.
- 5.3. No podrá superar el 40% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.
- 5.4. Su altura libre mínima será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.
- 5.5. Las entreplantas computarán a efectos de la superficie edificable.
- 5.6. Se separarán 2 m. de la fachada desde la que sean visibles.

ART. 351. Planta sótano.

1. Se define como Planta Sótano la situada por debajo de la Planta Baja, tenga o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.

2. Sin perjuicio de lo anterior, planta sótano es aquella enterrada o semienterrada cuya cara superior de forjado, esté a menos de 1,50 metros sobre el nivel definitivo del suelo exterior, salvo estrictamente en las zonas de acceso a aparcamiento en el caso de situarse en una de las fachadas del sótano.

3. Para el uso de aparcamiento, para el de trasteros o almacenes ligados a los edificios de viviendas plurifamiliares o para cualquier uso ligado e interno a las viviendas unifamiliares, a las edificaciones destinadas a equipamientos públicos no comerciales, o a las edificaciones calificadas como equipamiento privado, la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable. Para cualquier uso diferente del anterior, la superficie de sótano computará al 100%.

Se prohíbe expresamente el uso de vivienda en planta sótano en edificios residenciales plurifamiliares o en promociones de viviendas unifamiliares, así como la ubicación de habitaciones en edificaciones destinadas a alojamiento comunitario o residencias, uso asistencial y uso hotelero.

4. No obstante en edificaciones escalonadas en las que una misma planta pueda tener parcialmente consideración de Planta Baja y Planta Sótano en función del terreno natural y del terreno modificado, dicha planta computará a efectos de edificabilidad hasta que tenga consideración de sótano.

5. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza particular, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas y en lo dispuesto en el artículo 338 apartado 3 (ocupación para aparcamientos).

6. La altura libre mínima de las plantas sótanos no será inferior a 2,30 metros, libre de instalaciones, en toda zona o sector.

ART. 352. Plantas Altas.

1. Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la Planta Baja.

2. La altura libre estructural de las Plantas Altas no será inferior a 2,50 metros para toda zona o sector. La altura libre de instalaciones, entresuelo (técnico o no) terminado y falso techo no será inferior a 2,30 metros. Las plantas diáfanos no cerradas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2,00 no contarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable.

3. En vestíbulos, pasillos y cuartos de baño la altura libre mínima entre suelo terminado y falso techo podrá ser de 2,30 metros. En las restantes habitaciones esta altura se permitirá siempre que no sobrepase el 20 % de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura obligatoria.

ART. 353. Plantas de áticos y plantas bajo cubierta.

1. Sólo se permitirán los áticos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona. En edificaciones unifamiliares no podrán ser objeto de división y deberán estar vinculados a la edificación principal.

En zonas de ordenanzas de edificaciones plurifamiliares, pueden contar con acceso independiente desde zonas comunes sin necesidad de estar vinculados a la planta inmediatamente inferior. La altura libre de los áticos será como mínimo de doscientos cincuenta (250) y nunca superior a doscientos setenta (270) centímetros.

2. En todo caso, la superficie edificada de los áticos computa íntegramente.

3. En su caso, el retranqueo de las plantas de ático se medirá a partir de la alineación determinada, no pudiendo considerarse al efecto la línea de edificación de cuerpos salientes ni de elementos salientes.

4. Los espacios localizados bajo cubiertas, igualmente, sólo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cuarenta (240) centímetros. El acceso a este espacio bajo cubierta no podrá realizarse desde zonas comunes de los edificios plurifamiliares, debiendo quedar necesariamente vinculados a las viviendas situadas en la planta inferior.

A efectos de edificabilidad computará todo espacio bajo los planos de cubierta realizado con elementos estructurales (forjados o losas) que tenga una altura mayor a ciento setenta y cinco (175) centímetros, aunque no esté utilizado o acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante un cerramiento.

5. No se considerarán fuera de ordenación las cubiertas existentes con pendientes superiores a las previstas por estas Normas, en edificios legalmente existentes.

CAPÍTULO 4. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y TIPOLOGICAS.

ART. 354. Morfología.

1. Se entiende por morfología urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones en una zona concreta de la ciudad. Siendo por ello estas características las que dotan de imagen particular y diferenciadora a lo urbano.

2. La clasificación morfológica a efectos de este Plan General, se ha basado en el ámbito de la manzana, ya que esta se concibe como unidad básica de la organización espacial de la ciudad. En cada una de las manzanas pueden convivir diversas tipologías edificatorias si así se permite por el Plan General. Las morfologías básicas son:

2.1. Manzana compacta. Es la disposición morfológica característica de la ciudad de crecimiento tradicional consolidada en el que la edificación se dispone alineada a vial, sin solución de continuidad; su estructura y organización interna se basa en parcelas con edificaciones colindantes, resolviendo cada una de ellas autónomamente los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento. En ellas predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción

con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.

2.2. Manzana cerrada. Es aquella que presenta un espacio libre interior o patio interior de manzana de uso público o privado mancomunado, acotado por todos sus lados, y de dimensiones mínimas igual a dos terceras partes (2/3) de la altura de la edificación.

2.3. Manzana abierta. De las mismas características que la anterior pero en el cual el espacio libre interior o patio interior de manzana se abre por uno de sus lados al exterior, total o parcialmente.

La abertura deberá ser al menos igual a la altura máxima de la construcción; rigen para esta morfología las mismas condiciones que para la manzana cerrada en cuanto a dimensiones y uso de los patios de manzana, así como de anchura máxima y disposición de patios interiores de luces.

2.4. Manzana con edificación exenta. Disposición morfológica que se caracteriza por la ubicación de la edificación separada de los límites de la parcela, y sin definir ningún espacio libre interior de manzana. El espacio libre que rodea exteriormente a la edificación se destina principalmente a jardines, pudiendo parte del mismo ser destinado a aparcamiento. Esta morfología se corresponde a aquellas implantaciones de ciudad mediante la ordenanza de ordenación abierta.

ART. 355. Tipología.

Se entiende por tipología edificatoria las características de las edificaciones en relación con la forma de disponerlas en la parcela en la que se ubican. Se distinguen las siguientes clases básicas de tipologías edificatorias.

1. Edificación alineada. Comprende todas aquellas tipologías que exigen que las edificaciones deban adosarse a linderos o alineaciones determinadas en los Planos de Ordenación Completa, al menos en partes concretas de los mismos.

Se diferencian:

1.1 Edificación alineada a vial. Es aquella tipología que exige que las edificaciones deban adosarse a linderos públicos, al menos en partes sustanciales de los mismos, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.

1.2. Edificación entre medianeras. Es aquella tipología en la que la edificación se adosa al menos a dos de los lindes de la parcela para formar agrupaciones con los de las parcelas colindantes. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones públicas.

1.3. Edificación adosada. Es la tipología de edificaciones aisladas que exige que se adose la edificación, al menos, a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

2. Edificación exenta. Es la tipología que exige que la edificación se sitúe en la parcela separada de todos sus linderos, tanto los delimitados por las alineaciones públicas como por los linderos privados.

3. Edificación de tipología específica. Comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Plan Especial o Estudio de Detalle.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

ART. 356. Definición.

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

ART. 357. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total, o cambio de uso (se requieran o no obras, a tal efecto). Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas por la legislación aplicable en el momento del otorgamiento de la licencia.

3. Con carácter general los elementos técnicos de las instalaciones habrán de cumplir las siguientes condiciones:

3.1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio. No se admitirán elementos técnicos de instalaciones (de climatización etc) en las fachadas de los edificios que no hayan sido integrados adecuadamente en el proyecto.

3.2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

SECCIÓN 1. DOTACIÓN DE SUMINISTRO DE SERVICIOS BÁSICOS URBANOS.

ART. 358. Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

4. Para todo inmueble de nueva construcción o para obras de rehabilitación, cualquiera que sea su uso, será obligatoria la instalación de sistemas de fontanería economizadores de agua o de reducción de caudal en grifos, duchas y cisternas.

ART. 359. Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento

Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

ART. 360. Gas energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

ART. 361. Energías: ahorro y alternativas.

1. Las edificaciones que se desarrollen en el ámbito del presente Plan General deberán tener en consideración lo establecido en el Plan Andaluz de Acción por el Clima.

2. Para ello, los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

3. Los edificios de nueva construcción cumplirán las exigencias del Código Técnico de la Edificación en materia de ahorro de energías.

4. En el mantenimiento de las edificaciones y dependencias destinadas a equipamientos y servicios públicos se realizarán auditorías energéticas para el cumplimiento de los objetivos de eficiencia energética del Plan Andaluz de Acción por el Clima.

SECCIÓN 2. DOTACIONES DE COMUNICACIÓN.

ART. 362. Infraestructura común de telecomunicaciones.

1. Todos los edificios, además de las canalizaciones telefónicas y antenas colectivas de televisión y radio, deberán contar con una infraestructura común de telecomunicaciones de conformidad con el RD-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

2. Las instalaciones de telecomunicaciones quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública desde el portal hasta cada vivienda.

3. De igual forma se exigirán las disposiciones que sobre telefonía se establecen por el Código Técnico de la Edificación y en las disposiciones vigentes sobre telecomunicaciones.

ART. 363. Radio y televisión.

1. Todas las edificaciones estarán adaptadas para la recepción de radio y televisión conforme a las exigencias de la legislación de telecomunicaciones vigente en el momento de su autorización.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

ART. 364. Telecomunicaciones.

Cualquier actuación que se deba de realizar sobre el dominio público para la instalación de redes para telecomunicaciones se ajustará a lo establecido en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.

Respecto a las condiciones que deben cumplir la instalación de antenas e infraestructuras de telecomunicación para la prestación de servicios de telefonía móvil, se desarrollan en la Ordenanza Municipal reguladora de las condiciones urbanísticas de instalación de equipos de radiocomunicación. No obstante, no estará permitido el emplazamiento de nuevas instalaciones de telefonía móvil en:

- Las edificaciones e instalaciones protegidas por la legislación del Patrimonio Histórico.
- Los edificios catalogados y bienes protegidos por los instrumentos de planeamiento general y sus áreas de protección.
- La ribera del mar y zona de influencia establecida por la legislación sectorial. En los lugares en los que se permita la instalación de equipos de radiocomunicación, se utilizarán materiales constructivos, colores y, en su caso, sistemas de mimetización con el entorno, que limiten su impacto visual. Los soportes preverán la posibilidad de utilización compartida y no incorporarán otros elementos, tales como carteles, iluminación, etc, que los que sean exigidos por la legislación sectorial que le sea de aplicación.

ART. 365. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

SECCIÓN 3. SERVICIOS DE EVACUACIÓN.

ART. 366. Evacuación de aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

ART. 367. Evacuación de aguas residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en el Código Técnico de Edificación y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

ART. 368. Evacuación de humos, gases y olores.

1. Los gases y vapores que se produzcan en un local o actividad de uso distinto a vivienda, solamente se eliminarán a través de chimenea, que cumplirá las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

2. Los conductos no discurrirán visibles por fachadas exteriores, y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a diez (10) metros.

3. Sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción o patios interiores, se permitirá la salida de humos por fachada, disponiendo de medios de depuración establecidos en el Código Técnico de la Edificación.

4. En toda edificación de nueva planta donde sea posible instalar el uso Recreativo o de Espectáculos Públicos será obligatorio la implantación de canalizaciones interiores verticales hasta la cubierta de los mismos en una proporción de un (1) conducto por cada cien (100) metros cuadrados construidos de locales, con el objeto de albergar las instalaciones correspondientes.

Estos conductos dispondrán de una dimensión mínima de cincuenta por cincuenta (50x50) centímetros, y se dotarán de los correspondientes aislamientos térmicos y acústicos.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

ART. 369. Evacuación de residuos sólidos.

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2. Complementariamente regirán las condiciones de la legislación vigente sobre desechos y residuos sólidos urbanos.

ART. 370. Accesibilidad del Servicio de Protección Contra Incendios.

1. Cualquier edificio que se construya deberá disponer de espacio exterior hasta el cual sea posible el acceso de los vehículos Contra Incendios. Dicho espacio definido como espacio de maniobras, deberá cumplir las condiciones fijadas en la Ordenanza Municipal Contra Incendios vigente así como en Código Técnico de la Edificación.

2. En edificios cuya altura sea igual o superior a 45 metros en uso residencial y a 30 metros para otros usos, la condición anterior se extenderá al 50% de su perímetro.

SECCIÓN 4. INSTALACIONES DE CONFORT.

ART. 371. Instalación de clima artificial.

1. En toda edificación de nueva planta destinada a vivienda plurifamiliar o a contener usos terciarios, se preverá la disposición en la cubierta de una plataforma técnica para apoyo y alojamiento de las instalaciones que precisen los distintos usos a implantar, previendo la llegada a las mismas de las conducciones de conexión entre los distintos locales y el citado espacio. Tales plataformas o recintos se ajustarán a las exigencias derivadas de las normas acústicas y de seguridad.

2. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

3. En el caso de instalaciones de calefacción central, la Administración Urbanística Municipal podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

4. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

5. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el organismo competente o laboratorio homologado.

6. No se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas.

7. Las salas de máquinas se aislarán acústicamente y se dispondrá de elementos antivibratorios.

8. La disposición de rejillas no perjudicará la estética de las fachadas. Se dispondrán enrasadas con el plano de fachada, con sus lamas perpendiculares al mismo, nunca oblicuas, sea en dirección ascendente (excepto cuando no existan huecos superiores), o descendente (para evitar molestias a los transeúntes). Cuando así se desprenda de los cálculos acústicos serán silenciadoras.

9. Los equipos de climatización, refrigeración o extracción de aire vinculados a fachadas dispondrán la salida del aire a la mayor altura posible, siempre a más de doscientos veinticinco (225) centímetros desde el pavimento del espacio público hasta la base inferior de la rejilla. No se producirán goteos al espacio público, debiendo canalizar el agua de condensación a la red de desagües del edificio, siempre que sea posible.

10. La evacuación de aire no se realizará a galerías interiores o pasajes cubiertos; en galerías abiertas o soportales, la evacuación podrá realizarse al espacio interior (si no existen huecos de piezas habitables a la misma) o a la vía pública, conduciendo el aire mediante conductos convenientemente ocultos o arquitectónicamente integrados en la composición del edificio.

ART. 372. Aparatos elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Los ascensores se instalarán conforme a las exigencias y condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y en la legislación sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

3. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación, en cuyo caso se ajustarán a las normas técnicas de seguridad.

4. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

5. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

ART. 373. Instalación de ascensores en edificios preexistentes.

1. Se podrá autorizar la instalación de ascensores en edificios existentes que no los tuvieran, con el objeto de favorecer la supresión de barreras arquitectónicas, aun cuando el proyecto presentado no se adapte estrictamente a la ordenanza de aplicación.

2. En estos casos, el proyecto que se presente deberá justificar la imposibilidad técnica de adaptarse a la ordenanza correspondiente y la no constitución de servidumbres, si bien, este último requisito podrá obviarse si los propietarios afectados las consienten expresamente.

3. Asimismo, y con el mismo objeto indicado en el punto primero, si en el proyecto aportado se justificase la imposibilidad técnica de instalar el ascensor sin ocupar el dominio público, también podrá autorizarse dicha instalación, previo informe favorable de la Administración Municipal al respecto, en

cuyo caso, no sería necesaria la tramitación de un expediente para alterar la calificación jurídica de dicho dominio, de conformidad con lo recogido en el artículo 9, 2 apartado a) del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

CAPITULO 6. CONDICIONES EN ZONAS Y EDIFICIOS PROTEGIDOS.

ART. 374. Disposiciones generales.

Este PGOU recoge todas las protecciones relacionadas tanto en el ámbito del centro histórico en relación con el PEPRI y todas aquellas relacionadas y reguladas en el documento de Catálogo del PGOU, que se ha tramitado en documento independiente.

En todo caso las previsiones recogidas tanto en el PEPRI y su Catálogo, como en el Catálogo del término municipal al completo serán las aplicables en materia de protección y normas, sin que este PGOU las haya reproducido. Por tanto, en todo lo referido a los edificios y bienes protegidos y/o catalogados se estará a lo dispuesto por remisión a los documentos antedichos.

Además en el ámbito PEPRI de centro histórico nos remitimos a todo lo regulado en el citado documento, salvo a aquellas cuestiones propias del planeamiento general y no de un Plan Especial, recogidas en este PGOU y que el PEPRI deberá en cualquier caso adaptar. (Determinación de clases de suelo, ámbitos de gestión y áreas de reparto, Sistemas locales y generales...)

CAPÍTULO 7. CONDICIONES ESTÉTICAS.

ART. 375. Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano.

ART. 376. Aplicación.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y ordenanza se determine en estas Normas o en las ordenanzas particulares de edificación que se redacten.

ART. 377. Tratamiento de las plantas bajas.

1. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

2. En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada.

ART. 378. Materiales de fachada.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición entre la nueva edificación y las colindantes, sin perjuicio de lo que determine el PEPRI específicamente para éstas.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo

impusiese.

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

ART. 379. Condiciones para la integración de fachadas en el paisaje urbano.

1. Cuando la edificación sea objeto de una obra de rehabilitación, reforma o intervención que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.

2. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

3. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente de él.

4. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

5. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.

6. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

7. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

ART. 380. Soportales.

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirá fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- b. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que

le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.
c. Quedar asegurada su continuidad en el frente de la manzana

ART. 381. Plantas bajas porticadas.

Cuando se autoricen, conforme al anterior artículo, plantas bajas porticadas que sean accesibles desde el espacio público deberá asegurarse:

- a. la conservación de las mismas con cargo a sus titulares.
- b. los materiales y diseño del suelo destinado a soportal se integrarán adecuadamente con los establecidos para la urbanización de los espacios públicos.

ART. 382. Fachadas ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

ART. 383. Instalaciones en la fachada.

1. En edificaciones de nueva planta, las instalaciones de las redes de abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones se preverá en el propio proyecto de edificación, que se dispongan sin ser vistas por la fachada. En las actuaciones de reforma de la edificación así como en la ejecución de actuaciones puntuales de modernización de instalaciones de estos servicios, se procurará evitar fijar nuevos cables por las fachadas respetando los límites y condiciones que se establecen en la correspondiente legislación sectorial en vigor, entre otras, lo establecido en la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones

2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de veinte (20) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

3. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

4. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre el nivel de la acera. Las rejillas de estos equipos deberán estar dirigidas hacia arriba a fin de evitar molestias.

5. Queda expresamente prohibida cualquier tipo de instalación, salvo de telecomunicación, en fachadas de edificaciones con algún nivel de protección. Para el caso de instalaciones de telecomunicaciones se aplicará lo establecido en las presentes Normas, así como lo establecido en la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.

ART. 384. Portadas y escaparates.

La alineación exterior de portadas y escaparates no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente de portada ni escaparate alguno.

ART. 385. Condiciones estéticas de medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad

sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

ART. 386. Condiciones de cerramientos de parcelas y solares.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, hasta tanto se edifiquen, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura máxima de doscientos diez centímetros (210), fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Sin perjuicio de las normas particulares establecidas que puedan establecerse las Ordenanzas particulares, con carácter general las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos diez (210) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a. Con elementos ciegos de hasta cien (100) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

4. Se permiten las portadas de acceso en el vallado de altura no superior a tres metros y de longitud no superior a cinco metros, pudiendo contar con una cubierta de un ancho máximo de un metro y volar sobre el acerado público un máximo de treinta centímetros.

5. Se tendrán en cuenta además las siguientes condiciones de protección del paisaje urbano:

5.1. El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obras o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.

5.2. Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.

5.3. Los elementos de forja o metálicos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos iguales o similares características formales cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos.

5.4. Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los transeúntes en los espacios públicos adyacentes.

5.5. En cerramientos transparentes o semiopacos se evitarán los apantallamientos por medio de elementos no vegetales.

ART. 387. Condiciones para la colocación de publicidad.

1. Quedan fuera del ámbito de aplicación del presente artículo, las siguientes actividades e instalaciones:

a. La publicidad electoral, que será autorizada en su caso por la Alcaldía- Presidencia mediante Decreto conforme a las normas de la Junta Electoral.

b. Las banderas representativas de los diferentes países, organismos, instituciones, asociaciones y similares, sin mensaje publicitario.

c. Los carteles informativos, indicativos o de señalización direccional relativos a monumentos, usos dotacionales y de servicios públicos, situados en el viario público o su zona de protección, los cuales se registrarán por la normativa correspondiente del área de tráfico.

2. Queda prohibida la publicidad comercial exterior en cualquiera de sus variantes, modalidades y soportes en los paramentos y cubiertas de las edificaciones catalogadas así como en los espacios libres de parcela en los que se inscriban.

3. Se procederá a la eliminación de cartelera sobresaliente de la línea de fachada en edificios catalogados con ocasión de la autorización de cualquiera de las obras permitidas.

4. Con carácter general, en los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía y sus entornos de protección queda prohibida la instalación de vallas o carteleras publicitarias, salvo los casos expresamente admitidos en este precepto. A tal fin se considerará valla o cartelera publicitaria a la instalación constituida por materiales consistentes y duraderos, dotada de superficie plana de chapa o pantalla y de marco, de contenido fijo o variable en el tiempo y que tiene por fin el de exhibir mensajes (ya sea pintado o pegado mediante carteles o adhesivos, o cuando el mensaje se exhiba mediante medios mecánicos, electrónicos o similares).

5. Se prohíbe, con carácter general, cualquier otra modalidad o soporte publicitario sobre los paramentos y cubiertas de las edificaciones.

6. La colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sujeta a licencia municipal sin perjuicio de la intervención de otras instancias administrativas.

Garantizará su integración en el paisaje tanto rural como urbano, no alterándolo significativamente.

En todo caso, habrá de observar las prescripciones establecidas por la legislación especial sobre la materia, fundamentalmente en aquellas vías de comunicación territoriales adscritas a cualquier competencia comarcal, autonómica o estatal.

ART. 388. Anuncios y rótulos comerciales.

1. A los efectos del presente precepto, se entiende por anuncio o rótulo comercial aquella instalación publicitaria alusiva a la actividad y denominación del establecimiento allí ubicado, razón social así como delegación o servicio oficial que represente, aunque de forma discreta e integrada en el conjunto podrá insertarse publicidad de los productos relacionados directamente con la actividad.

2. En general, los rótulos se desarrollarán en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja, dejando libres las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos. Sobre el paramento de estos elementos constructivos sólo se podrán colocar rótulos cuya composición y materiales estén integrados en el conjunto de la fachada, quedando expresamente prohibidos los anuncios luminosos de neón y análogos. Los rótulos podrán tener iluminación indirecta exterior.

3. La identificación de las actividades profesionales o de servicio que se desarrollen en inmuebles catalogados se realizará mediante un sólo elemento por cada una de las fachadas del inmueble o local que presente un acceso público.

4. Asimismo, las actividades profesionales, comerciales o terciarias que se desarrollen de manera exclusiva en plantas piso de una edificación (esté catalogada o no) deberán utilizar obligatoriamente en esta zona para su identificación placas y directorios realizados en materiales y diseños acordes a las características de las edificaciones.

5. El Ayuntamiento podrá aprobar un modelo tipo de elemento de identificación de los equipamientos públicos, las farmacias, hoteles, aparcamientos y garajes públicos.

ART. 389. Toldos.

Los toldos serán individuales y ajustados al hueco. Los toldos en planta baja quedarán por dentro del bordillo de la acera cuarenta (40) centímetros, respetando además el arbolado si lo hubiere, y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a dos (2) metros sobre la rasante de la acera. Los elementos de sustentación, una vez plegados, no podrán sobresalir sobre los máximos permitidos para salientes de portadas.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.

ART. 390. Definición.

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

ART. 391. Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total o cambio de uso (se requieran o no, obras a tal efecto). Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

2. En todo caso, se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

SECCIÓN 1. CONDICIONES DE CALIDAD.

ART. 392. Calidad de las construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales y de su colocación en obra.

ART. 393. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo.

Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente del Código Técnico de la Edificación.

SECCIÓN 2. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.

ART. 394. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

ART. 395. Local exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

ART. 396. Piezas habitables en locales.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

ART. 397. Piezas habitables en plantas sótano.

Se permitirán los usos relacionados en el artículo 176, siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación e iluminación exigibles por las normas sectoriales aplicables a la materia.

ART. 398. Ventilación e iluminación

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán cumplir la normativa establecida en el Código Técnico de la Edificación, y en su caso, en la legislación sectorial de aplicación.

2. Las cocinas de los locales, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

3. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

ART. 399. Servicios higiénicos.

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por el Código Técnico de la Edificación, la legislación sobre eliminación de barreras, la normativa medioambiental, la de seguridad en el trabajo y cualquier otra norma sectorial aplicable en función del uso.

CAPÍTULO 9. CONDICIONES AMBIENTALES.

ART. 400. Definición.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser completadas por Ordenanzas Municipales.

2. Serán aplicables en todo caso las disposiciones contenidas en los Títulos VI y VII de estas Normas relacionadas con las condiciones ambientales.

ART. 401. Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

ART. 402. Compatibilidad de actividades.

En el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable solamente podrán instalarse las actividades que cumplan de modo concurrente los siguientes requisitos:

a. Que no resulten incompatibles con el modelo territorial y con el modelo urbano conforme a lo dispuesto en el artículo 179.

b. Que sean usos permitidos conforme a la calificación urbanística de la parcela en que se pretendan implantar o conforme a las normas de admisibilidad de compatibilidad de la ordenanza aplicables y lo regulado en el artículo 196 de estas Normas.

c. Que sean autorizadas por las normas de protección ambiental vigentes en cada momento. Las actividades autorizadas deberán mantener en perfecto estado las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. En todo caso, y sin perjuicio del respeto de las condiciones particulares sobre compatibilidad establecidas por el planeamiento en cada ordenanza, para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.

b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.

c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas. Se permitirá la salida de humos por fachada, sin necesidad de conducto a la parte superior del edificio, sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o a través de patio interior, siendo además indispensable la depuración de los humos por medio de tecnología contrastada, y debiendo realizarse su salida a una altura mínima de trescientos (300) centímetros sobre rasante, y a un espacio abierto de cinco (5) metros mínimos de anchura.

d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.

- e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
- f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

TÍTULO VIII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

ART. 403. Determinaciones generales del Plan General en el Suelo Urbano.

Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbano el Plan General dispone las siguientes determinaciones:

- 1. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.
- 2. La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidados.

- 3. Los terrenos delimitados en suelo urbano consolidado, se trata de:

3.1. Por un lado, de ámbitos de suelo con condición de suelo urbano con anterioridad a la aprobación del vigente PGOU/96 de Vélez-Málaga, y cuya clasificación reconocía este planeamiento. Se encuentran ocupados parcialmente por la edificación, y cuentan con infraestructuras urbanas, aunque dada la fecha de la ejecución de dichas urbanizaciones, éstas presentan problemas de obsolescencia y carencias que precisan de adecuación a las determinaciones técnicas de las compañías suministradoras de los servicios básicos.

3.2. Por otro lado, la delimitación de Áreas de Mejora Urbana (AMU) que pretende propiciar la mejora de las urbanizaciones existentes en el municipio provenientes de desarrollos anteriores a la aprobación del PGOU/96 que se revisa. Se delimitan estos ámbitos destinados a la ejecución de obras ordinarias de mejora de las infraestructuras urbanas de los mismos.

4. Para el suelo urbano no consolidado se delimitan los diferentes ámbitos correspondientes a las áreas de reforma interior (ARI) o áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento (ADOT). Además nos encontramos con tres casos distintos de suelos procedentes del anterior PGOU/96 que se revisa:

SUNC	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.
SUNC (M)	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA SUJETO A MODIFICACIONES.
SUNC (TR)	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRAMITACIÓN.
ARI	ÁREAS DE REFORMA INTERIOR
ADOT	ÁREAS HOMOGÉNEAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

4.1. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado (SUNC), corresponden a ámbitos que contaron con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, que se encuentran sin urbanizar, pero sus instrumentos de gestión y ejecución pueden haber alcanzado o no su aprobación definitiva.

4.2. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado en transformación urbanística a los que se les introducen modificaciones de ordenación se denominan suelos urbanos no consolidados en transformación urbanística modificada SUNC (M) y sus instrumentos de gestión y ejecución pueden haber alcanzado o no su aprobación definitiva. Estos ámbitos deben ahora adaptar su planeamiento de

desarrollo a las determinaciones del presente PGOU de Vélez-Málaga.

4.3. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado en tramitación (SUNC (TR)), corresponden a ámbitos cuyo planeamiento de desarrollo no se encuentra aprobado definitivamente a la fecha de aprobación del presente PGOU y se mantienen en la medida en que son compatibles con el modelo adoptado por este nuevo PGOU.

4.4. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado, en áreas de reforma interior (ARI), se corresponden con ámbitos con ordenación detallada integrada, que podrá estar sujetas o no (según el caso) a instrumentos de planeamiento de detalle para incorporación de ajustes necesarios en el cambio de escala de estudio.

4.5. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado que se corresponden con áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento sobre el preexistente (ADOT) en el PGOU/96 y son ámbitos con ordenación detallada integrada, sujetas o no (según el caso) a instrumentos de planeamiento de detalle para incorporación de ajustes necesarios en el cambio de escala de estudio.

5. La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.

6. La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.

7. La identificación y delimitación de los Sistemas Generales funcionales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.

8. La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.

9. El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.

10. La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.

11. El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de los viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.

12. La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación y adecuada relación con el transporte público.

13. La reglamentación detallada en el Suelo Urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

14. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los ámbitos reducidos del suelo urbano no consolidado que precisan de Estudio de Detalle para completar o adaptar algunas determinaciones establecidas por el PGOU, Planes Parciales o Especiales (ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario, la localización del suelo dotacional público, fijar o reajustar alineaciones y rasantes de cualquier viario).

15. Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).

16. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

17. En los Ámbitos de Planeamiento aprobado de Suelo Urbano que se contienen en las Fichas del Anexo que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dicho ámbito será la correspondiente a la asignada por el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad.

De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el instrumento asumido.

ART. 404. La clasificación y delimitación del Suelo Urbano.

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación Completa, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

1.1 Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

1.2 Estar comprendidos en áreas en las que, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.

1.3 Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.

2. La delimitación de los perímetros de la clase de Suelo Urbano se realiza en los Planos de clasificación de la Ordenación Estructural.

3. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, haya terminado el proceso urbanizador. La nueva clasificación de estos terrenos se podrá expresar en textos refundidos que del documento del Plan General se realicen y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.

4. Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en este artículo apartado 1, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la LOUA, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos:

- a) Suelo Urbano consolidado por la urbanización.
- b) Suelo Urbano no consolidado.

ART. 405. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.

1. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como tales por estar urbanizados o tener la condición de solares, y no quedar adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado conforme al siguiente artículo.

2. El desarrollo de dichos suelos se efectuará por la aplicación directa de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate (ordenanzas).

3. Tienen igualmente el carácter de suelo urbano consolidado aquellos suelos clasificados como suelo urbano dentro de áreas de planeamiento o suelo urbanizable por el PGOU/96 o NNSS/83 que tenga aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico preciso, aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda y terminado de ejecutar el proceso urbanizador.

4. El presente Plan General delimita el perímetro del Suelo Urbano Consolidado en los Planos de Ordenación Estructural.

5. En esta categoría nos encontramos con áreas denominadas de mejora urbana, con la descripción ya realizada en el artículo 403.3. Estas se relacionan en el anexo fichas, al documento 4 de este PGOU y en el Documento 2 de memoria de ordenación apartado 5.2.1.

ART. 406. División en Ordenanzas.

1. El Suelo Urbano ordenado pormenorizadamente de forma completa se divide en Ordenanzas cuya regulación específica se realiza en documento independiente a este PGOU, donde únicamente se determinan las ordenanzas generales de la edificación.

2. Las ordenanzas se subdividen, cuando proceda, en subzonas, en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada ordenanza serán de aplicación en cada subzona que la integra, salvo en los casos de contradicción donde prevalecerán las determinaciones específicas.

ART. 407. Discrepancias no sustanciales con las disposiciones generales de edificación y las particulares Ordenanzas para edificaciones ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a las mismas.

1. A los efectos del apartado 4 del artículo 48 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía) y en aplicación del principio de proporcionalidad, se considerará disconformidad no sustancial con la ordenación urbanística aquellas discrepancias que las edificaciones ejecutadas (sin licencia o sin ajustarse a su título habilitante) en parcelas del suelo urbano calificadas por el planeamiento con usos privados presenten con las prescripciones de la ordenación no estructural establecidas por este Plan General en las condiciones generales de edificación y en las particulares de cada Ordenanza siempre que se encuentren dentro de los límites de tolerancia indicados en el apartado 2 siguiente, y en todo caso se traten de edificaciones con destino a usos admisibles (como principal o compatible) en la parcela en función del régimen de la Ordenanzas aplicable.

2. Los límites de tolerancia para la consideración de disconformidad no sustancial que se establecen por este Plan General son los siguientes:

a. Que el exceso de edificabilidad materializado no sea superior al quince por ciento (15%) del máximo atribuido por el planeamiento a la parcela.

b. Que la altura del conjunto del edificio ejecutado, no exceda en más del quince por ciento (15%) de la altura máxima (medida en metros) establecida en las condiciones particulares de cada Ordenanza.

c. Que la ocupación total de la edificación en la parcela no sea superior al veinte por ciento (20%) de la atribuida como máxima por el planeamiento para la Ordenanza.

d. Que la edificación presente un retranqueo a alineación pública, a otros linderos u otras edificaciones en la parcela que no difiera en más de la mitad (1/2) de la distancia mínima de separación exigida en cada caso, sin perjuicio del respeto de las limitaciones derivadas del régimen de vecindad de predios reguladas por el Código Civil.

e. Que en el caso de tratarse de un cuerpo construido (ático) sobre la altura máxima realizado en aquellas Ordenanzas particulares en las que se admita el mismo, el ático ejecutado en su conjunto no sea superior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida en la planta inmediatamente inferior, guarde una separación de al menos ciento cincuenta (150) centímetros sobre el plano de fachada del frente de la parcela y respete la altura total máxima admitida para el ático en su régimen específico.

f. Que en el caso de tratarse de un cuerpo construido de acceso a cubierta en la Ordenanza en las que se admita el mismo, éste no sea superior al veinte por ciento (20%) de la cubierta, guarde una separación de al menos ciento cincuenta (150) centímetros sobre el plano de fachada y respete la altura total máxima admitida para el mismo en su régimen específico.

g. Que en el caso de tratarse de otras construcciones o instalaciones sobre la altura máxima realizadas en aquellas Ordenanzas particulares en las que se admitan éstas, la ejecutada no difiera respecto a los parámetros ordinarios establecidos en su régimen específico en más del quince por ciento (15%), requiriéndose en todos los casos que dichas construcciones o instalaciones sean de la clase de las admitidas en el régimen ordinario.

h. Que en el caso de tratarse de construcciones auxiliares realizadas en aquellas Ordenanzas particulares en las que se admitan éstas, la ejecutada no difiera respecto a los parámetros ordinarios establecidos en su régimen específico en más del quince por ciento (15%), requiriéndose en todos los casos que dichas construcciones o instalaciones sean de la clase de las admitidas en el régimen ordinario.

3. Para proceder a la legalización de las edificaciones con contradicciones no sustanciales deberá tramitarse el expediente previsto en artículo 51 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía) en el que se establezca la indemnización por equivalencia del exceso construido.

Para el reconocimiento de la dificultad de reposición deberá valorarse además del cumplimiento de los anteriores requisitos de tolerancia expresados (relacionados con la evaluación de la superficie que excede y la incidencia de la obra edificada en el resto del conjunto edificatorio), el grado de visibilidad de la obra desde la vía pública a fin de determinar el alcance de su impacto, la solidez de la obra a fin de determinar la dificultad de restitución íntegra, y la afección del cumplimiento de las normas dirigidas a eliminar las barreras arquitectónicas.

4. No será de aplicación la regulación establecida en los apartados anteriores para aquellas edificaciones localizadas sobre terrenos que deban destinarse al destino de uso y dominio público, en el ámbito del Conjunto Histórico, en las áreas urbanas incluidas en la Zona de Influencia del Litoral, ni respecto a las edificaciones incluidas en el Catálogo que deben ajustarse, en todo caso, a su régimen específico.

5. Las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General con licencia que presenten discrepancias con las determinaciones de su Ordenanza particular, se ajustarán al régimen específico de fuera de ordenación regulado en las presentes Normas.

ART. 408. Ámbitos Suelos Urbano Consolidado con gestión y planeamiento previo.

1. Son ámbitos territoriales del Suelo Urbano en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo ya aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente revisión, por estar aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda y terminado de ejecutar el proceso urbanizador.

2. Los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado con planeamiento previo aprobado, procedentes de suelos urbanos no consolidados e las NNSS/83 o PGOU/96, han pasado a ser suelo urbano consolidado manteniendo sus condiciones de planeamiento y gestión aprobadas, sin poder aplicar las condiciones particulares de las ordenanzas específicas a las que pertenecen, sin tener en consideración a aquéllas (fundamentalmente cuestiones relativas a edificabilidad, separación a linderos marcados específicamente en Estudios de Detalle o Planes Especiales aprobados con anterioridad etc...).

3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento aprobado con anterioridad y que han pasado a considerarse en Suelo Urbano Consolidado es el siguiente:

a) Las condiciones particulares por las que se rigen, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas.

Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales de los que proceden.

b) A efectos de una correcta interpretación de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento aprobado en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos a las mismas se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo.

c) Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en el planeamiento pormenorizado de origen aprobado en su día.

d) En el caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el PGOU se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen.

ART. 409. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Tienen la categoría de suelo urbano no consolidado, los terrenos que el Plan adscribe a la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1.1. Carecer de urbanización consolidada por:

a) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, a unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

1.2. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiere el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en los Planos de Ordenación Estructural, diferenciando:

2.1. Suelo Urbano No Consolidado en transformación urbanística (SUNC).

2.2. Suelo Urbano No Consolidado en transformación urbanística sujeto a modificaciones (SUNC(M)).

2.3. Suelo urbano no consolidado en tramitación. (SUNC (TR))

2.4. Áreas de reforma interior (ARI)

2.5. Areas homogéneas de incremento de aprovechamiento (ADOT)

ART. 410. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Se trata de ámbitos territoriales de suelos que se encuentran en las situaciones descritas en

el artículo 403.4. Estas se relacionan en el anexo fichas, al documento 4 de este PGOU y en el Documento 2 de memoria de ordenación apartado 5.2.1.

2. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento en Suelo Urbano No Consolidado es el siguiente:

2.1. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado (SUNC), que se corresponden con ámbitos que contaron con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, pero se encuentran sin urbanizar, donde sus instrumentos de gestión y ejecución pueden haber alcanzado o no su aprobación definitiva. Se mantienen para ellos sus ordenaciones previas y no será necesario más que el desarrollo y ejecución de sus previsiones, de conformidad con el PERI o ED aprobados en su día y del Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización y/o Proyecto de Reparcelación que aun les falten.

2.2. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado en transformación urbanística a los que se les introducen modificaciones de ordenación se denominan SUNC (M), y aunque sus instrumentos de gestión y ejecución pueden haber alcanzado su aprobación definitiva, éstos deberán ser adaptados de conformidad con la nueva ordenación pormenorizada ordenada en este PGOU. Su régimen no precisará de un instrumento de planeamiento modificado, ya que su nueva ordenación se planifica pormenorizadamente en este PGOU, pero sí que deberán redactarse los POOU y PR correspondientes, atendiendo a esta nueva ordenación.

2.3. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado en tramitación SUNC (TR), cuyo planeamiento ha venido desarrollándose conforme a la base de planeamiento general anterior y no se encuentra aprobado definitivamente a la fecha de aprobación del presente PGOU, su ordenación se mantiene en la medida en que es compatible con el modelo adoptado y continuará tramitándose conforme a lo dispuesto, sin ser precisa una nueva tramitación. Asimismo sus documentos de gestión y/o ejecución también procederán a redactarse y aprobarse de conformidad con sus previsiones anteriores.

2.4. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado que son áreas de reforma interior (ARI), se corresponden con ámbitos de la ciudad existente donde se pretende realizar una actuación de transformación urbanística integral de ejecución sistemática, con ordenación detallada integrada (ordenación pormenorizada completa planificada en el propio PGOU), que podrá estar sujeta (según el caso) a instrumentos de planeamiento de detalle para incorporación de ajustes necesarios en el cambio de escala de estudio, pero que podrá desarrollarse directamente ejecutando las previsiones precisadas, con sólo redactar el POOU y PR correspondientes.

2.5. Las áreas homogéneas de Incremento de Aprovechamiento que persiguen fines de renovación parcial y progresiva en un área homogénea de edificación son las que presentan nuevas oportunidades de revitalización, y el presente Plan General les atribuye un aprovechamiento objetivo superior al que resultaba conforme al planeamiento anterior para fomentar la consecución de nuevos objetivos urbanos y previendo nuevos espacios dotacionales. Estos ámbitos de Incremento de aprovechamiento quedan excluidos de unidades de ejecución y no pertenecen a Áreas de Reparto. Su gestión se realizará mediante actuación sistemática.

CAPÍTULO 2. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO URBANO.

SECCION 1ª. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

ART. 411. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado.

1. El propietario del suelo urbano consolidado cuenta con los siguientes derechos:

a) La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.

b) La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.

2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

b) Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

c) Completar, a su costa, la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.

d) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

ART. 412. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías que corresponden por aplicación de la legislación específica.

2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultánea a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:

a) Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.

b) Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

c) Acreditación de la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.

d) La presentación de fianza, en cualquier de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

e) El incumplimiento de deber de completar la urbanización de forma simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencias, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

3. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del suelo urbano consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración Urbanística Municipal podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. Esta asunción por la Administración de la ejecución de las obras de urbanización será obligatoria en aquellos supuestos en los que las mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o resulte desaconsejable ejecutarlas de forma separada, conservando en todo caso la Administración el derecho al reintegro que se exigirá proporcionalmente a cada propietario de parcela beneficiada en el momento de la solicitud de licencia debidamente actualizado. La Administración Urbanística Municipal podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.

ART. 413. Plazos de edificación en el suelo urbano consolidado.

1. La administración municipal podrá establecer plazos de edificación en el suelo urbano consolidado, mediante la redacción de una ordenanza municipal donde la no iniciación en el plazo

fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, podría comportar la inclusión de la parcela o solar en un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitaría a la Administración Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación.

ART. 414. Ejecución de las actuaciones urbanizadoras no integradas.

1. Los objetivos de ordenación de los sistemas locales que tienen la consideración de actuaciones urbanizadoras no integradas en suelo urbano consolidado de conformidad con lo establecido en el artículo 85 son la obtención, y consiguiente urbanización, de espacios públicos destinados a la apertura de nuevos viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos.

2. Los sistemas locales del presente PGOU se identifican con las siglas "SL.V (sistema local viario); SL.EQ (Sistema local de Equipamiento) SL.EL (Sistema Local de Espacios Libres)" en los planos de Ordenación Estructural y se enumeran en el documento anexo de fichas.

3. La obtención de terrenos de los Sistemas Locales en suelo urbano consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa. También se podrán obtener mediante reserva de aprovechamiento, compra o permuta con los propietarios, cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico y por adscripción a áreas de reparto de suelo urbano no consolidado.

4. A efectos expropiatorios la calificación por el PGOU de un ámbito como "Sistema Local" que implique la obtención del suelo, se consideran de utilidad pública e interés social conlleva la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes.

5. Los costes de urbanización de determinadas actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado podrán ser incorporados como cargas suplementarias de las unidades de ejecución localizadas en sus proximidades siempre que exista vinculación con las mismas en aplicación de lo dispuesto en el artículo 113. 1. j) de la LOUA.

SECCION 2ª. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

ART. 415. Régimen del Suelo Urbano no consolidado ordenado.

1. En el suelo urbano con ordenación detallada, la entrada en vigor del Plan General determina:

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.

c) El derecho de los propietarios del aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior.

d) El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.

e) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.

2. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.

ART. 416. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio.

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las Áreas de Reparto y sus aprovechamientos medios, que se indican en el anexo de áreas de reparto y en el apartado 5.2.2. de la Memoria de Ordenación así como se definen gráficamente en los planos de ordenación estructural OE.6.

ART. 417. El estatuto del Suelo Urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:

a) El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.

b) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema a competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:

a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial o Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

g) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

h) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

i) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

j) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

k) Conservar, y en su caso rehabilitar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. En todo caso, El Plan General delimita directamente unidades de ejecución en todos los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra en las fichas de este Plan, que la delimitación de áreas de reforma interior en el Suelo Urbano No Consolidado Ordenado constituye cada uno de ellos el ámbito de delimitación de la unidad de ejecución.

ART. 418. El Estatuto del Suelo Urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución y sin delimitación de área de reparto.

1. Los propietarios de parcelas en el suelo urbano no consolidado no incluidas en Unidad de Ejecución y además no adscritas a Área de Reparto alguna, están obligados a:

a) Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente a la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

b) Ceder la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del Municipio en las plusvalías –que será del diez por ciento del aprovechamiento objetivo que tuviera asignada la parcela- o su equivalente económico.

c) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

d) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

e) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

f) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan a la parcela de que son titulares.

3. La materialización del aprovechamiento subjetivo mediante la calificación podrá autorizarse aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo siguiente y además se proceda a hacer efectiva la cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de

su participación en las plusvalías o sus equivalentes económicos.

4. Los propietarios de las parcelas edificables podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante cesión del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento.

5. Los propietarios de las parcelas con destinos a usos públicos serán indemnizados en el correspondiente expediente de expropiación.

6. Estos ámbitos son los que se corresponden con las ADOT de nuestro PGOU, que son áreas homogéneas de edificación, a las que el presente Plan les atribuye un aprovechamiento objetivo superior al existente con anterioridad. Son ámbitos con ordenación detallada integrada asistemáticos, sujetos o no (según el caso) a instrumentos de planeamiento de detalle para incorporación de ajustes necesarios en el cambio de escala de estudio y no conforman ni unidades de ejecución ni forman parte de área de reparto alguna.

ART. 419. La urbanización y edificación simultáneas en el Suelo Urbano no consolidado.

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se dé la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- a) Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
- b) Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
- c) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
- d) Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.
- e) Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- f) Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
- g) Que se preste fianza, en cualquier de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

2. En actuaciones asistemáticas la fianza a prestar habrá de cubrir todas las obras a las que alcanza el deber de urbanizar.

3. En actuaciones sistemáticas, se exigirá además:

- a) La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.
- b) Que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:
 - Explanación.
 - Saneamiento.
 - Encintado de aceras y base del firme de calzada
 - Cruces de calzadas de los servicios.
 - Galerías de servicios.
 - Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.
 - Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

4. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:

- a) Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.
- b) Las obras ya ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.
- c) Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.

5. En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.

6. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

ART. 420. Orden de prioridades en el desarrollo de las actuaciones sistemáticas.

1. El desarrollo del suelo urbano no consolidado por la urbanización incluido en unidades de ejecución se llevará a cabo de acuerdo con lo fijado en las figuras de planeamiento, o conforme a las previsiones del artículo 88 de la LOUA.

2. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que su ordenación detallada se encuentre remitida a la formulación de un Plan Especial o Estudio de Detalle, los plazos de ejecución de la urbanización y demás deberes se realizarán conforme al plan de etapa contenidos en dichos planes de desarrollo, que deberán respetar el orden de prioridades establecidos en este Plan.

3. De no fijarse plazos de ejecución concretos, por dichos Planes Especiales o Estudios de Detalle, se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto urbanización correspondiente será de 18 meses, a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de ordenación que establezca la ordenación pormenorizada completa.

Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de 12 meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo de 30 meses.

4. Igual regla que la establecida en el apartado anterior se aplicará en los supuestos en los que el presente Plan General establezca directamente la ordenación urbanística pormenorizada ordenada, de los ámbitos sujetos a unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado.

ART. 421. Plazos de edificación en el suelo urbano no consolidado.

1. Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se delimite una unidad de ejecución, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar. Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización.

2. Los propietarios de las parcelas en el Suelo Urbano No Consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas deberán solicitar y obtener la licencia de edificación en el plazo de tres años desde el momento de aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada.

3. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran

transmisiones de dominio.

TÍTULO IX. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACION DE SECTORES: ORDENADO Y SECTORIZADO.

ART. 422. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores del presente Plan General los terrenos, específicamente delimitados en los planos en sectores, que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General, que a estos efectos se considera de ocho años, mediante su desarrollo directo o en virtud de Planes Parciales.

ART. 423. División de los Sectores del Suelo Urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como urbanizable en las categorías de Ordenado y Sectorizado vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los Planos de Ordenación Estructural. Esos ámbitos deben ser objeto de actuaciones de transformación urbanística, y se les marcan las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial mediante su desarrollo de Planes Parciales.

2. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se divide en:

2.1. Suelo Urbanizable Ordenado: es el suelo urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para su ejecución inmediata tras la aprobación definitiva del PGOU, caso de no estar sujeto a modificaciones, o bien, adaptar sus PPO a las nuevas determinaciones previstas.

En nuestro caso los sectores en suelos urbanizables ordenados en transformación urbanística (**SUO**) son ámbitos que corresponden a sectores que contaron con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, pero que sus instrumentos de gestión y ejecución pueden haber alcanzado o no su aprobación definitiva y en ningún caso se ha producido la urbanización efectiva de los terrenos. Éstos tienen prevista su ejecución inmediata tras la aprobación definitiva del PGOU, e incluso mientras éste se aprueba definitivamente como el modelo previsto no les supone transformación alguna, podrán seguir tramitándose con las previsiones del PGOU/96.

Por otro lado contamos con suelos urbanizables ordenados en transformación urbanística modificada **SUO (M)** que son ámbitos de suelo urbanizable ordenado en transformación urbanística a los que se les introducen modificaciones de ordenación donde sus instrumentos de gestión y ejecución pueden haber alcanzado o no su aprobación definitiva. Estos sectores deben ahora adaptar su planeamiento de desarrollo al nuevo modelo del PGOU y deberán redactar una Modificación de su PPO

dando cobertura a los cambios introducidos.

2.2. Suelo Urbanizable Sectorizado: es el suelo urbanizable con delimitación de sectores respecto al cual el presente Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la LOUA, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

En nuestro caso nos encontramos con sectores en suelos urbanizables sectorizados en tramitación **SUS (TR)** que se corresponden con sectores que no han contado con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente a la fecha de aprobación del presente PGOU y que se mantienen en la medida en que son compatibles con el modelo adoptado por este nuevo PGOU.

Y por otro lado encontramos sectores en suelos urbanizables sectorizados (**SUS**), que son ámbitos de nueva creación donde se propone la inserción de la actividad transformadora, como estrategia de compatibilidad en la zona Vélez-Torre-Caleta, como estrategia de cierre y recalificación de los crecimientos litorales, o bien, como apuesta por las pequeñas operaciones de transformación junto al resto de núcleos de interior. Otros suelos urbanizables sectorizados formalizan sectores que se encuentran en tramitación urbanística y que aunque no han concluido con su planeamiento se consideran adecuados al modelo de este PGOU y se denominan **SUS (TR)**.

Además heredamos sectores urbanizables ordenados (**SUO**) y ordenados sujetos a modificaciones (**SUO (M)**) cuyos planes de desarrollo se encuentran aprobados definitivamente. Los primeros se mantienen como estaban pero a los segundos se les introducen mejoras de ordenación propuestas por el nuevo modelo de PGOU.

3. Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría del Suelo Urbanizable No Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

ART. 424. Relación de los Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable.

Los ámbitos de planeamiento del suelo urbanizable con delimitación de sectores son:

1. Suelo Urbanizable Sectorizado. SUS y SUS(TR)
2. Suelo Urbanizable Ordenado. SUO y SUO(M)

Todos ellos se enumeran en el apartado 5.2.3.2. del Documento 2 de Memoria de Ordenación de este PGOU, así como en el documento anexo de fichas.

ART. 425. Ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado. SUS y SUS (TR)

1. Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado los nuevos sectores que se han considerado idóneos, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General, para absorber los crecimientos previsibles de la Ciudad.

2. Los Ámbitos de Planeamiento en suelo urbanizable sectorizado aparecen identificados en los Planos de Ordenación Completa. Además se relacionan en el anexo de fichas y en la Memoria de Ordenación en el apartado 5.2.3.2.

3. Las condiciones particulares por las que se rigen son las establecidas en sus correspondientes fichas urbanísticas.

ART. 426. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:

1.1 Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

- a) Clase y Categoría de suelo.
- b) Reserva de los terrenos equivalentes al menos al 30% de la edificabilidad residencial, para vivienda protegida.
- c) Sistemas Generales en su caso.
- d) Uso, densidad y edificabilidad global.
- e) Área de Reparto y Aprovechamiento medio.
- f) Delimitación y superficie del ámbito.
- g) Elementos especialmente protegidos en su caso.

1.2 Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva.

- a) Criterios y directrices para la ordenación detallada.
- b) Resto de elementos protegidos, en su caso.

1.3 El resto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que, con el carácter de potestativas, se establece en el Suelo Urbanizable Ordenado:

- a) Trazado pormenorizado de la trama.
- b) Espacios Públicos y dotaciones comunitarias.
- c) Usos pormenorizados y asignación de superficies de techo.
- d) Ordenación de edificación y superficie de techo de cada una.
- e) Plazos de ejecución.
- f) Localización de la reserva de terrenos para vivienda protegida.
- g) Plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas, en su caso.

El único sector con reserva protegida entre los SUO, es el SUO.B-1, que una vez aprobados los documentos de ejecución y gestión del planeamiento ya aprobado, se iniciarán las VP en el momento

2. En la redacción de los respectivos Planes Parciales del Suelo Urbanizable Sectorizado serán de aplicación la regulación contenida en el Título III de las presentes normas. De igual modo, se seguirán las normas contenidas en el Título I para la innovación de la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables Ordenados.

ART. 427. Alcance de la Determinación de los "Usos Globales".

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado de los dos subtipos considerados, en el suelo urbanizable sectorizado, y en el suelo urbanizable sectorizado en sus dos subtipos, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos característicos de conformidad con lo dispuesto en el apartado 5.2.3.3. del Documento 2 de Memoria de Ordenación de este PGOU.

4. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para los sectores del suelo urbanizable ordenado y sectorizado con planeamiento en trámite, establece los criterios y objetivos de la ordenación detallada.

5. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado o innoven la del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado con planeamiento en trámite, deberán establecer los usos pormenorizados permitidos.

ART. 428. Alcance de la Determinación de la "Densidad Máxima".

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado, tanto SUO como SUO (M) y en el suelo urbanizable sectorizado en tramitación SUS (TR), la densidad residencial máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución con la fijación de viviendas máximas, y éste parámetro se localiza en las fichas urbanísticas de cada uno de ellos, dado que sus PPO se encuentran aprobados.

No obstante, en los demás sectores (SUS) únicamente se recoge en las fichas el nivel de densidad de viviendas como parámetro global, pero se especifican los números de viviendas máximos en cada uno de ellos en el Documento de verificación de la Norma 45, donde este límite queda fijado, por cumplimiento de dicho mandato del POTA..

2. La densidad residencial máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables por hectárea en el ámbito delimitado.

3. En ningún caso la densidad máxima de viviendas deberá verse alterado, salvo en los ajustes propios de la superficie global del ámbito que resulte de la medición específica del mismo.

ART. 429. Alcance de la Determinación de la "Edificabilidad Total".

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado, en el suelo urbanizable sectorizado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del denominado techo máximo edificable construible en el ámbito delimitado.

ART. 430. Alcance de la Determinación del Aprovechamientos del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Conforme a las previsiones del artículo 61.5 de la Ley 7/2002, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución en el sector correspondiente, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, el aprovechamiento urbanístico objetivo total resultante en cada ámbito en función de la concreta distribución de usos y tipologías que finalmente ha adoptado el Plan Parcial, para el reparto de la máxima edificabilidad asignada por el Plan General para cada sector dentro de los límites establecidos.

2. En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los Planes Parciales para distribuir, dentro de unos límites, en unos usos y tipologías indicativas por el presente Plan la total edificabilidad asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representando en un resultado final que origine en unos menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamientos objetivos que los previstos en el Presente Plan General para cada uno de los sectores o áreas. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la Unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento urbanístico superior al 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, referido a la superficie de suelo de titularidad privada.

3. Si como resultado de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos y tipologías a la concreta distribución que el planeamiento de desarrollo realizase de la edificabilidad total atribuida por este Plan, se produjera alguna alteración del total del aprovechamiento urbanístico objetivo asignado al ámbito de ordenación en el cálculo de aprovechamiento medio del área de reparto realizado en el presente Plan y resultasen excesos de aprovechamiento superiores a los inicialmente

previstos en el citado cálculo, éstos pertenecerán a la Administración para ser destinados preferentemente a la adquisición de dotaciones en suelo urbano consolidado o no urbanizable o bien para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

En ningún caso, podrá derivarse de la aplicación de las distintas tipologías o usos admitidos, un incremento de la edificabilidad asignada al ámbito.

4. Al margen de la anterior concreción, el instrumento de la ordenación detallada podrá completar el cálculo de los aprovechamientos a los efectos de las operaciones redistributivas internas en el ámbito de las distintas unidades reparcelables mediante el establecimiento de coeficientes en los que se reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

ART. 431. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado.

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado son los sectores pertenecientes a esta categoría expresamente delimitados en los planos respectivos. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo.

También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.. De hecho muchos de ellos tienen concretamente atribuidos inclusión o adscripción de SSGG.

2. La programación temporal de los sectores del Urbanizable Sectorizado se realizará conforme a los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan. Cuando en la ficha correspondiente no se indique su programación temporal, ésta se entiende efectuada al periodo de vigencia de las determinaciones de programación y gestión del PGOU (ocho años a partir de la aprobación definitiva del documento).

ART. 432. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Según los criterios determinados en el apartado 5.2.3.3. de la Memoria de Ordenación de este PGOU, se han establecido para todo el suelo urbanizable municipal unas Áreas de Reparto según la homogeneidad de sus previsiones, a excepción de aquellas que por conformar un área previa de procedencia se haya respetado tal cual. Respecto a los coeficientes de homogeneización en las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable, este Plan General ha determinado áreas homogéneas (ARH), que configuran y aglutinan ámbitos cuya localización y uso global determinan una especificidad que los hace equivalentes en el reparto.

Por ello se han determinado:

Un área homogénea denominada Área Productiva (P)
otra denominada Área Concentrada (C) y
otra denominada Área Costera (CO).

Y todas las áreas de reparto pertenecientes a cada área homogénea cumplen con las determinaciones del artículo 6o.c) de la LOUA donde la diferencia de sus aprovechamientos medios no son superiores al 10%.

2. En el suelo urbanizable sectorizado perteneciente al área homogénea productiva se han establecido 4 Áreas de Reparto integrada por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión. En la del área homogénea concentrada se conforman 3 áreas de reparto, al igual que en el área homogénea costera.

Se pueden consultar en el apartado 5.2.3.3. de la Memoria de Ordenación de este PGOU.

3. El Aprovechamiento Medio para cada área de reparto también se ha especificado en el citado apartado de la Memoria de Ordenación y en el anexo de áreas de reparto.

4. Respecto de las áreas de reparto respetadas del PGOU/96 anterior, de las 12 áreas de reparto se conservan 8 de ellas, por mantenerse sectores y sistemas en ellas recogidos. Se transforman y adaptan dos de ellas y se suprimen otras dos.

ART. 433. Ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado.

1. Son ámbitos territoriales del Suelo Urbanizable sectorizado previo en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, por tenerlo aprobado definitivamente.

Como ya hemos dicho anteriormente se encuentran en esta situación los denominados SUO y SUO(M), este último sujeto a modificaciones introducidas por el nuevo modelo adoptado en este PGOU.

2. Todos estos ámbitos de Suelo del Suelo Urbanizable Ordenado se contienen en los planos de Ordenación General y se pueden consultar en el anexo de fichas y en la Memoria de Ordenación en el apartado 5.2.3.2.

3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento aprobado y que mantiene sus previsiones, es el siguiente:

a) Las condiciones particulares son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas contenidas en el Anexo a las presentes Normas Urbanísticas.

b) A efectos de una correcta interpretación de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento aprobado en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos a las mismas se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo, sin perjuicio de que las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General debe entenderse sustituidas por la regulación establecida en las presentes Normas.

c) Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en el planeamiento pormenorizado de origen asumido.

d) En el caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plan de Ordenación se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen.

f) Los Ámbitos de Planeamiento aprobado quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales de uso e higiene, de los edificios, y de protección definidas en los correspondientes Títulos de las presentes Normas Urbanísticas. No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas Particulares del planeamiento aprobado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de permitidos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter.

g) Se considerarán determinaciones estructurales las establecidas en el artículo 10 de la LOUA, sin perjuicio de lo estipulado en las Disposiciones Transitorias de la LOUA.

ART. 434. Ámbitos de Suelo Urbanizable ordenado con planeamiento aprobado sujeto a modificaciones SUO (M)

1. Se trata de ámbitos territoriales de suelos urbanos urbanizables que tienen aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico preciso, en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asumiendo genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, establece una serie alteraciones de ordenación puntuales que se expresan en los Planos de Ordenación Completa y en el anexo de fichas. La enumeración de estos sectores se encuentran en la Memoria de Ordenación en el apartado 5.2.3.2.

2. El régimen aplicable a los Ámbitos de Planeamiento Aprobado sujeto a modificaciones será el siguiente:

a) Si las modificaciones derivadas de la aplicación del nuevo Plan son de escasa entidad y no hacen preciso un nuevo proceso de gestión, el régimen aplicable será, a todos los efectos, el establecido para el planeamiento cuya ordenación se respeta. En este caso, no será preciso que la aplicación de las normas del Plan General se base en la tramitación de una figura de planeamiento, ni en la modificación de las existentes, bastando a tales efectos el escrupuloso respecto del Plan General y el cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones. Y ello sin perjuicio de la procedencia de exigir la redacción de un Texto Refundido del planeamiento de desarrollo, que incorpore las pequeñas modificaciones introducidas por el Plan General en los casos en que el Ayuntamiento lo estime conveniente.

b) Si las modificaciones introducidas por el Plan General hacen preciso un nuevo proceso de gestión, lo que se recoge expresamente en la correspondiente Ficha normativa, precisarán, en todo caso y a fin de adecuar sus determinaciones a las de este Plan General, Modificación de Elementos del planeamiento anterior y, en su caso, Texto Refundido.

3. El aprovechamiento subjetivo será el derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General; en otro caso el régimen de derechos y deberes será el correspondiente al suelo urbanizable ordenado, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

ART. 435. Ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado con planeamiento en tramitación. SUS (TR)

1. Se trata de ámbitos territoriales de suelos urbanizables sectorizados clasificados como suelo urbanizable programado por el PGOU/96 sometidos a Planes Parciales actualmente en tramitación, que ha superado la fase, como mínimo de aprobación inicial, no habiendo recaído la aprobación definitiva, sobre los cuales el Plan General no modifica sus determinaciones en el momento de recaer la aprobación inicial del documento de revisión del PGOU.

2. Los Ámbitos de Planeamiento en suelo urbanizable sectorizado aparecen identificados en los Planos de Ordenación Completa. Además se relacionan en el anexo de fichas y en la Memoria de Ordenación en el apartado 5.2.3.2.

3. El planeamiento en trámite a la entrada en vigor del Plan General se ajustará en todo a las determinaciones que este Plan establezca, siendo su régimen aplicable el siguiente:

3.1 Si el Plan General no modificase las determinaciones de ordenación de dicho planeamiento, no será precisa su nueva tramitación, siempre que, a la entrada en vigor del Plan General, el planeamiento en tramitación hubiese superado la fase de información pública. En este caso bastará con la finalización de su tramitación, completando la tramitación anterior. En todo caso, se incorporarán a la aprobación definitiva las determinaciones de gestión establecidas en este Plan General que le correspondan y, en concreto, las referentes a delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, así como la cuantificación de los excesos de aprovechamiento si los hubiese.

3.2 Si la ordenación no se respeta, los terrenos quedarán íntegramente sometidos al nuevo Plan y sus determinaciones sustituidas por las correspondientes de éste. Ello implica el deber municipal de declarar, de forma expresa, la conclusión del procedimiento de tramitación del planeamiento que se deroga.

3.3 El régimen urbanístico de los ámbitos de suelo urbanizable cuyos planeamientos de desarrollo previstos en el PGOU/96, se encuentran en trámite e identificados en el documento de revisión con las siglas TR y pendientes de aprobación definitiva a la entrada en vigor de la revisión del presente PGOU, será el recogido en la Disposición Transitoria "Primera Bis" de la presente normativa.

ART. 436. El estatuto del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable sectorizado:

1.1. Derechos.

Los derechos y facultades del propietario del suelo urbanizable sectorizado, son:

a) El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.

b) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

1.2. Deberes.

Los deberes del propietario del suelo urbanizable sectorizado, son:

a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; ese deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto los destinados al servicio del sector o ámbito de actuación como sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención y urbanización.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

g) Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo a concretar en los correspondientes Planes Especiales de Infraestructuras.

h) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

i) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

j) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

k) Realizar la edificación en las condiciones y plazos fijados por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

l) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

ART. 437. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y los usos y obras provisionales, o los fuera de ordenación o de ordenanza en los términos establecidos en la presente normativa.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto no se hayan cumplido los siguientes requisitos:

1.1. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

1.2. No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.

1.3. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.

1.4. Ejecución de las obras urbanización.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto con anterioridad.

ART. 438. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución.

2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector puede establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamiento medio entre sí sean superiores al quince por ciento (15%).

3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

CAPITULO 2. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

ART. 439. Definición.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso.

En este suelo, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan, potencial y eventualmente se puede desarrollar un proceso urbanizador y edificatorio en el que pueda tener cabida las nuevas demandas previsibles, quedando sometido, en todo caso, a condiciones precisas de desarrollo, garantías y prestaciones públicas que lo justifiquen.

No obstante, algunos ámbitos podrán desarrollarse para atender usos de actividades económicas de interés municipal.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste.

De igual forma, se delimita en aquellas otras zonas en las que aún alejadas de la ciudad los terrenos tienen suficiente aptitud para desarrollar actuaciones urbanísticas singulares que redunden en el progreso económico y social de la ciudad.

3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en los Planos de Ordenación General con las siglas "SUNS".

4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización, la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas algún régimen de protección con respecto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas.

5. Sólo nacerá el derecho a la transformación este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

ART. 440. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.e) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable no sectorizado las siguientes determinaciones:

1. Usos incompatibles.
2. Condiciones para proceder a su sectorización
3. Criterios de disposición de Sistemas Generales

ART. 441. Alcance de la Determinación de las Condiciones para Proceder a la Sectorización.

1. A los efectos de evaluar la procedencia de la sectorización de los diferentes ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado en relación con el proceso de ejecución y ocupación de los desarrollos programados por este Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1.1. Con carácter general se priorizará el desarrollo de aquellos ámbitos previstos como estratégicos en el Plan de Ordenación del Territorio de la Axarquía, pudiendo procederse a su sectorización en el momento en el que se defina un avance de ordenación y gestión acompañado de un programa funcional elaborado por los entes públicos encargados de su impulso en el que se defina el contenido y evaluación de las dotaciones territoriales.

1.2. En el resto de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, se priorizará el desarrollo de aquellos que teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación de la revisión del PGOU, el modelo de desarrollo urbano adoptado, el grado de ejecución de los sectores en él delimitados, respondan a los siguientes criterios: sean colindantes con terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable sectorizado, cuenten con capacidad de conexión a las infraestructuras básicas, ofrezcan garantías de ejecución, así como las que mejor se adecuen a los intereses públicos que sea necesario satisfacer, valorando la ordenación que en él se contenga en razón de:

a. La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.

b. La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización.

c. La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por la revisión del PGOU.

ART. 442. Alcance de la Determinación de los Criterios de Disposición de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los criterios que habrán de considerar los Planes de Sectorización para la disposición de los sistemas generales incluidos en su ámbito o adscritos que garantizan la conexión con los sistemas generales exteriores.

2. Los criterios de disposición de los sistemas generales pueden ser de los siguientes tipos:

2.1. Cuantitativos, por los que establecen los estándares, las superficies o las características de los distintos tipos de sistemas generales que deberán localizar los Planes de Sectorización.

Vendrán obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento o entidad urbanística actuante los suelos de Sistema General adscritos a cada Plan de Sectorización, según los descritos en cada ficha. Los terrenos de Sistema General que le correspondan caso de no venir especificado en ficha, con carácter general se cifra en una superficie de suelo de sistema igual, como mínimo, al 16,60% de la superficie del Plan de Sectorización.

2.2. Espaciales, por los que se establece, con carácter vinculante o directivo, la localización de los distintos tipos de sistemas generales previstos.

La enumeración de SSGG en SUNS previstos por este PGOU específicamente se relacionan en el punto 5.3. de la Memoria de Ordenación de este PGOU y en el anexo de fichas urbanísticas.

ART. 443. Limitaciones.

Las exigencias mínimas del planeamiento, que deberá respetar el Plan de Sectorización, son las especificadas en el presente Plan con carácter general para este tipo de instrumentos de ordenación y, para cada ámbito, en los Planos de Ordenación General y en las fichas individualizadas que se incluyen como anexo de las presentes Normas Urbanísticas. Para su desarrollo, se aplicará lo establecido en el artículo 32 de la LOUA, es decir, será necesario, para su tramitación, solicitar informe relativo a

dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

ART. 444. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

ART. 445. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como Urbanizable No Sectorizado.

1. Los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:

1.1. El derecho de formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

1.2. El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

ART. 446. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:

1.1. Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.

1.2. Las construcciones, instalaciones y usos de naturaleza provisional realizadas las primeras y segundas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. Igualmente podrán ser autorizados las edificaciones y usos fuera de ordenación o de ordenanza en los términos establecidos en la presente normativa.

La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.

1.3. Las actuaciones de interés público (mediante el correspondiente Proyecto de Actuación) cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate. No obstante, no se permitirán actuaciones de interés público en parcelas colindantes con los suelos

urbanos o urbanizables sectorizados en una distancia inferior a 500 m. del límite de dichos suelos, cuando se sitúen en los núcleos de Vélez-Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez y de 200 m. cuando dichos suelos se sitúen en el resto de los núcleos urbanos.

2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

TÍTULO X. RÉGIMEN Y NORMATIVA DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

ART. 447. Definición

Constituyen el Suelo No Urbanizable (SNU) los terrenos que, tanto por sus valores ambientales, paisajísticos, productivos o culturales, como por la diversidad de opciones y posibilidades que ofrece para el desarrollo del medio rural, desde la agricultura al turismo, supone un elemento esencial para la sostenibilidad territorial, ambiental, social y económica del municipio. Asimismo, constituye el lugar de residencia de la población rural del municipio, en unos asentamientos tradicionales de origen histórico que presentan unas características muy diferentes a las de los núcleos urbanos de población.

ART. 448. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada

1. Corresponden a la ordenación estructural del PGOU las siguientes determinaciones del Suelo No Urbanizable: la delimitación de las distintas categorías de suelo, la normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección y las medidas establecidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

2. Corresponden a la ordenación pormenorizada preceptiva del PGOU las siguientes determinaciones del Suelo No Urbanizable: la normativa de aplicación a la categoría de suelo no urbanizable de hábitat rural diseminado y la normativa de aplicación a la categoría de suelo no urbanizable de carácter rural o natural.

ART. 449. Categorías del suelo no urbanizable

El Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías:

- a) Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica
- b) Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística
- c) Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural
- d) Suelo No Urbanizable de hábitat rural diseminado

ART. 450. Criterios para la aplicación de la normativa urbanística en las distintas categorías de suelo no urbanizable

1. En el caso de los ámbitos en que coincidan dos o más categorías de suelo no urbanizable o tipos de categorías de suelo sus determinaciones se aplicarán de forma simultánea y armonizada. No obstante, en caso de discrepancia, será de aplicación prevalente la que redunde en un mayor nivel de protección del suelo.

2. Las condiciones de edificación establecidas con carácter específico para determinadas actuaciones en una categoría de suelo prevalecerán sobre las demás condiciones de edificación.

3. Las obras, edificaciones e instalaciones que no estén prohibidas en cada categoría de suelo se entenderán expresamente permitidas.

ART. 451. Desarrollo y condiciones de planeamiento

Las determinaciones del PGOU sobre el Suelo No Urbanizable son inmediatamente ejecutivas. No obstante, podrán redactarse Planes Especiales en los siguientes casos:

a) Para implantar actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público, en los supuestos determinados en el artº 42.4 de la LOUA

b) Para establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

c) Para conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

d) Para conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

e) Para otros fines similares a los anteriores.

ART. 452. Parcelaciones y Segregaciones

1. En esta clase de suelo las segregaciones de naturaleza rústica cumplirán las dimensiones mínimas fijadas en la legislación agraria y estarán sujetas a la correspondiente licencia municipal.

2. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga actos de segregación de naturaleza rústica sin la aportación de la licencia de segregación, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

3. En esta clase de suelo se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

De conformidad a lo establecido en la legislación urbanística, en los terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, de acuerdo con el artículo 169.5 de la LOUA. En caso de inexistencia de tales actos administrativos, las parcelaciones urbanísticas, al estar expresamente prohibidas, tendrán las consecuencias previstas en el ordenamiento jurídico aplicable.

4. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. Se exceptúan de esta definición los actos propiciados por transmisiones hereditarias, considerándose éstos como actos no voluntarios.

ART. 453. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos

1. Las condiciones reguladas en el presente artículo, serán de aplicación a todos los terrenos clasificados como suelo no urbanizable. Además, estas condiciones son aplicables a los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado (SUNS), mientras no tengan aprobado

definitivamente su Plan de Sectorización correspondiente.

2. No se permitirán los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

3. No se permitirá la ejecución de redes viarias, conducciones de agua potable, alcantarillado o electrificación con acometidas individuales por parcelas, sin perjuicio de la mejora que requieran los servicios de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

4. No se permitirán actuaciones de interés público en parcelas colindantes con los suelos urbanos o urbanizables sectorizados en una distancia inferior a 500 m. del límite de dichos suelos, cuando se sitúen en los núcleos de Vélez-Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez y de 200 m. cuando dichos suelos se sitúen en el resto de los núcleos urbanos.

CAPITULO 2. CONDICIONES DE USO

ART. 454. Actuaciones compatibles o permitidas

En el suelo no urbanizable podrán llevarse a cabo las siguientes actuaciones, siempre que no estén prohibidas por la legislación sectorial aplicable y sean compatibles o estén permitidas por el propio PGOU según las categorías de suelo establecidas:

1. Actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados los terrenos, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. En ningún caso se considerarán incluidos en este concepto los movimientos y aterrazamientos de terrenos para la transformación de las características de la explotación agrícola.

Estos actos no requieren licencia municipal.

2. Segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que sean consecuencia de:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.

Se consideran como tales las siguientes:

- Movimientos y aterrazamientos de terrenos para la transformación de las características de la explotación agrícola.

- Apertura de caminos y accesos necesarios para la actividad.

- Instalaciones para puesta en regadío.

- Cerramientos, cercas o vallas.

- Casetas destinadas a instalaciones relacionadas con la actividad (bombas de riego, transformadores, generadores, etc.)

- Almacenes de aperos, naves de maquinaria agrícola y de almacenaje de productos obtenidos de la actividad agrícola, ganadera, forestal o análoga.

- Cuadras, establos, vaquerías y otras instalaciones para la cría o el cuidado de animales.
- Invernaderos
- Balsas de riego
- Otras actuaciones análogas

b) El uso de vivienda unifamiliar reutilizando edificaciones ya existentes.

c) La construcción de nuevas viviendas en los ámbitos de hábitat rural diseminado.

d) La conservación, la rehabilitación o reforma de edificaciones o instalaciones existentes.

e) La conservación y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos existentes.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente proyecto de actuación en los casos que así se determina en esta normativa.

3. Actuaciones de Interés Público.

a) Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social por contribuir a la ordenación y el desarrollo rurales o que hayan de emplazarse en el medio rural.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales ni terciarios. No obstante, cuando así se requiera por cuestiones de guarda y/o seguridad de las edificaciones o instalaciones, podrán incorporar el uso habitacional mínimo que resulte necesario a tales efectos.

Estas actuaciones habrán de ser compatibles con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

b) Las actuaciones de interés público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas. A estos efectos no se considerarán actuaciones de interés público las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de la LOUA, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados anteriormente y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos dichos plazos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

El contenido del Plan Especial o del Proyecto de Actuación se adecuará a lo establecido en el art. 42 de la LOUA.

c) Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territorial supramunicipal.
- Afectar a la ordenación estructural del correspondiente PGOU.
- En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

d) No tienen la consideración de actuaciones de interés público, a los efectos de su regulación en el suelo no urbanizable, las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de la LOUA, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

ART. 455. Condiciones generales de uso

1. Con carácter general los usos compatibles o permitidos en el suelo no urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

b) Priorizar la rehabilitación y reutilización de las edificaciones tradicionales existentes.

c) Adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental y garantizar la preservación y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales, topográficas y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

d) Garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

e) Justificar la depuración, absorción, eliminación o reutilización de las aguas residuales que en ningún caso deben ser vertidas a cauce público ni al subsuelo, sino destinadas al riego del uso agrícola o del tratamiento vegetal de los terrenos.

f) Minimizar el impacto sobre la fauna y la flora para lo que se adoptarán, al menos, las siguientes medidas:

- El cerramiento perimetral de las parcelas permitirá el paso de las especies de la fauna silvestre, de acuerdo con el art. 22.2 de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres y el Decreto 182/2005, por el que se aprueba el Reglamento de la Caza.

- Las líneas aéreas de nueva construcción deberán dotarse de elementos apoyos homologados antielectrocución así como de elementos anticolidión (salvapájaros).

- En el diseño de cunetas de las carreteras y caminos se incorporarán rampas de salida al exterior a distancia no superior a 15 metros, con superficie rugosa para facilitar la salida de especies animales (la pendiente recomendada para las paredes laterales de la cuneta es de 30º, con un máximo permitido de 45º).

- Estará prohibida la utilización de especies exóticas invasoras en los jardines y en las actuaciones forestales de cualquier tipo, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre.

2. En todas las categorías de suelo no urbanizable están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. De conformidad con la legislación urbanística, serán nulos de pleno derecho los

actos administrativos que las autoricen o que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia.

Asimismo quedan prohibidos los campos de golf en todas las categorías de suelo no urbanizable de especial protección.

También se prohíben, con carácter general, las vallas, carteles u tótems publicitarios en todo el suelo no urbanizable del término municipal. Quedan fuera de esta prohibición las siguientes actividades e instalaciones:

a. La publicidad electoral, que será autorizada en su caso por la Alcaldía- Presidencia mediante Decreto conforme a las normas de la Junta Electoral.

b. Las banderas representativas de los diferentes países, organismos, instituciones, asociaciones y similares, sin mensaje publicitario.

c. Los carteles informativos, indicativos o de señalización direccional relativos a monumentos, usos dotacionales y de servicios públicos, situados en el viario público o su zona de protección, los cuales se registrarán por la normativa correspondiente del área de tráfico.

3. Cualquier movimiento de tierra no desvirtuará la topografía original de terreno en una dimensión superior a 1,5 m. respecto a la rasante natural, excepto para los movimientos asociados a la implantación de instalaciones o edificaciones en cuyo caso la proporción entre la dimensión vertical y la horizontal no será superior a 1/3, sin que puedan resultar muros de contención con altura superior a 4 m, debiéndose tratar éstos de forma que se integren en el paisaje, bien mediante tratamientos superficiales o bien respecto al material elegido para su formalización.

4. En las transformaciones del terreno para implantar nuevos usos agrícolas o aquellas que se lleven a cabo en explotaciones existentes se mantendrán las especies arbóreas autóctonas existentes tales como algarrobos, acebuches, encinas, etc., que deberán integrarse en la nueva explotación.

Asimismo, se mantendrá la topografía original limitándose la ejecución de bancales a los casos en los que, justificadamente, no sea posible realizar los nuevos cultivos de otra forma y siempre que se cumpla una altura máxima de 1,5 m. para el frente de dichos bancales.

5. Las actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable quedan sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental que, en su caso, resulten de aplicación conforme a la legislación sectorial vigente.

ART. 456. Limitaciones de uso en la zona de influencia del litoral

En el suelo no urbanizable comprendido en la zona de influencia del litoral, independientemente de la categoría de suelo establecida, no estará permitido el uso industrial ni los almacenes de materiales de construcción, admitiéndose solamente las obras de acondicionamiento, mejora o ampliación de las instalaciones industriales ya existentes siempre que no estén prohibidas por el régimen de la categoría de suelo en la que se localicen.

Asimismo, se prohíbe la autorización de varaderos en el tramo del frente litoral comprendido entre la desembocadura del río Vélez y la desembocadura del arroyo de las Canteras. Además, tendrá que haber una distancia mínima de 500 m. entre varaderos.

ART. 457. Condiciones para los suelos colindantes con los nudos viarios de la carretera MA-3203 con la Autovía A-7, del Camino de Remanente con la carretera A-356, de la carretera A-356 con la carretera N-340 y de la carretera A-356 con la carretera MA-3113

En los suelos colindantes con los nudos viarios de la carretera MA-3203 con la Autovía A-7, del Camino de Remanente con la carretera A-356, de la carretera A-356 con la carretera N-340 y de la carretera A-356 con la MA-3113 se consideran compatibles las edificaciones e instalaciones vinculadas

al servicio de los usuarios de las carreteras independientemente de la categoría de suelo no urbanizable en la que se localicen, excepto en suelos de dominio público o con riesgos de inundación. A tales efectos se podrán implantar en estos nudos zonas o áreas de servicio, restaurantes, ventas, gasolineras, instalaciones para la inspección técnica de vehículos y similares.

No obstante lo anterior, la admisibilidad a trámite de estas edificaciones o instalaciones será determinada a criterio municipal valorando su incidencia sobre el territorio y paisaje, oportunidad de implantación y proporcionalidad, así como el nivel de servicios alcanzado en estos nudos y su entorno, priorizando la mejora y ampliación, en su caso, de las ya existentes frente a las de nueva implantación.

CAPITULO 3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ART. 458. Condiciones generales de edificación

Sin perjuicio de las condiciones que se establezcan en la normativa particular de cada tipo de actuación o categoría de suelo, se aplicarán las siguientes condiciones generales de edificación:

1. Para la autorización de nuevas actividades se utilizarán preferentemente las edificaciones tradicionales existentes, mediante las obras de conservación, reforma o ampliación necesarias, debiendo justificarse, en caso contrario, los motivos que impidan o dificulten dicha opción y la necesidad de una nueva edificación.

2. Las edificaciones e instalaciones se separarán como mínimo 10 m. de los linderos privados de la finca, si bien esta distancia podrá reducirse cuando exista acuerdo entre los particulares que deberá ser recogido en documento público.

Asimismo, se separarán 10 m. del borde de los caminos públicos existentes. No obstante, en caso de edificaciones ya existentes el Ayuntamiento podrá valorar su compatibilidad cuando esta separación resulte inferior y no obstaculice las posibles mejoras del camino que en el futuro deban realizarse. Dicha compatibilidad deberá considerarse especialmente en las edificaciones tradicionales aisladas y en los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

La separación a otros linderos públicos será la aplicable según la legislación sectorial vigente en cada caso.

3. La altura máxima establecida en cada caso se respetará en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. En todo caso se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

4. Los cerramientos, cercas o vallas de las fincas no superarán en su parte de fábrica maciza los 80 cm de altura medidas desde el exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con "cerramiento transparente" (reja, malla, vegetal, setos, arbolado, etc.) hasta una altura total de 3 m.

Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, se podrán autorizar cerramientos de altura superior y tipo diferente. En estos casos se procurará implantar tales edificaciones o instalaciones lo suficientemente apartadas de carreteras y caminos con recorridos paisajísticos, como para que no sean un obstáculo a las vistas ni supongan un impacto visual negativo.

5. La finca mínima edificable, la ocupación máxima y la altura máxima de la edificación serán las establecidas para cada tipo de edificación y en cada categoría de suelo.

ART. 459. Condiciones paisajísticas

1. Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse al ambiente en que estén situadas y evitarán la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.

2. Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a emplear, tanto en parámetros verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno.

A tales efectos se utilizarán tipologías elementales, con volúmenes simples, así como los materiales y texturas de la edificación tradicional, esto es, la piedra natural o el ladrillo, la cal o pintura blanca sobre enfoscado y la teja cerámica similar a la teja árabe antigua, salvo que por necesidades técnicas se requiera, excepcionalmente, el uso de otros materiales, en cuyo caso se procurará que queden ocultos con barreras arbóreas desde las vías o puntos prominentes del entorno.

En los depósitos de agua para riego agrícola deberán adoptarse medidas de integración paisajística, pintándolos con colores verdes y/o marrones oscuros, que mimeticen con su entorno rural, y/o plantando especies arbóreas que minimicen su incidencia visual.

3. Los muros de contención que sean necesarios, en su caso, para la implantación de edificaciones o instalaciones serán de piedra natural que se mimetice con el entorno rural y en el caso de que, excepcionalmente, deban ser muros de hormigón estos se recubrirán con piedra o deberán ser ocultados con vegetación o pintados con objeto de posibilitar su camuflaje con el entorno.

4. Tanto la actividad extractiva como la restauración de las canteras deben estar reguladas conforme a su normativa vigente, el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras y los artículos 5, 3, 17.2, 34.3, 66, 69.1 y 81 de la Ley 22/1973, de Minas, de 21 de julio, o normativa que la sustituya.

5. Se evitará el deterioro del paisaje por la proliferación de nuevos tendidos aéreos de las líneas de alta, media y baja tensión, procurando la concentración de trazados junto a las infraestructuras viarias generales, y atendiendo a las características del territorio y en especial a criterios relacionados con los recursos naturales y paisajísticos del ámbito. En general, deberán considerarse los siguientes criterios de integración en el paisaje:

- Se adaptarán a las formas del relieve.
- Se evitarán los trazados aéreos siguiendo las líneas de máxima pendiente y las zonas arboladas, procurando que su recorrido discorra por las depresiones y partes más bajas del relieve.
- Los trazados aéreos se efectuarán preferentemente paralelos a las infraestructuras viarias y a los límites parcelarios.
- Se evitarán los desmontes y se minimizarán los movimientos de tierra. Las patas de los apoyos deberán adaptarse al terreno y se efectuará la revegetación de las zonas alteradas.

6. Las antenas de telecomunicaciones, telefonía móvil e instalaciones similares se ejecutarán de forma que se mimeticen con el entorno rural lo máximo posible.

7. se evitará el tratamiento del suelo con pavimentos de hormigón o similares, más allá de lo estrictamente necesario para el desarrollo de la actividad agropecuaria, empleándose soluciones de tratamiento de firmes mediante empleo de compactaciones del terreno natural y/o acabados mediante gravas, zahorras o similares que permitan la reversibilidad de las citadas actuaciones.

ART. 46o. Condiciones específicas para las edificaciones aisladas existentes

1. Se incluye bajo el término genérico de "edificación" todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística.

Se consideran como "aisladas" todas las edificaciones situadas fuera de la categoría de suelo no urbanizable de hábitat rural diseminado.

Se consideran como "existentes" las edificaciones que estén terminadas, es decir, las que no requieren la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

2. Tendrán la consideración de edificaciones "tradicionales" aquellas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Las edificaciones tradicionales que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

Estas edificaciones se consideran compatibles con la ordenación urbanística establecida en todas las categorías de suelo no urbanizable excepto las que se sitúen en suelos que tengan la condición de dominio público y resulten incompatibles con su régimen jurídico, ocupen suelo dotacional público o, en caso del viario, impidan la efectividad de su destino.

Dichas edificaciones podrán ser objeto de obras de conservación y reforma mediante licencia directa, sin necesidad de redactar proyecto de actuación previo, si mantienen el uso originario y respetan el volumen edificable existente y la composición volumétrica original. Además, cumplirán la Ordenanza Urbanística para el establecimiento de las Normas Mínimas de Habitabilidad y Salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable aprobadas por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga con fecha 31 de mayo de 2013 (BOP de 16-7-2014) si bien podrán permitirse pequeñas alteraciones de estas por razones justificadas de adaptación funcional, salubridad, habitabilidad o seguridad.

Asimismo, a efectos de optimizar el patrimonio rural edificado y minimizar la demanda de nuevas edificaciones en el medio rural se podrán rehabilitar o reconstruir aquellas edificaciones en las que, aun encontrándose en la situación legal de ruina urbanística, se pueda acreditar que fueron terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana así como el uso que hubieran tenido.

En estos casos se exime del cumplimiento de las condiciones de edificación generales establecidas (finca mínima vinculada, ocupación y altura máxima, separación a linderos, etc.) siempre que cumplan la legislación sectorial que, en su caso, resulte de aplicación.

En el caso de ampliaciones del volumen existente o de cambio de uso tendrán que cumplirse, según el uso propuesto, las condiciones de edificación y de autorización establecidas en los artículos siguientes.

En caso de que dichas edificaciones se incluyan en el Catálogo de Bienes Protegidos de este Plan General se respetarán, además, las condiciones de uso y edificación que, en su caso, se establezcan en el mismo.

3. Las infraestructuras, los servicios, las dotaciones y los equipamientos públicos existentes se considerarán conformes con la nueva ordenación urbanística propuesta, excepto si están expresamente prohibidos en alguna categoría de suelo, y podrán ser objeto de cualesquiera obras de reparación, conservación y reforma que resulten necesarias para su adecuado funcionamiento.

4. El resto de edificaciones aisladas existentes, que no tengan la consideración de "tradicionales" conforme a este Plan General, estarán sujetas con carácter general a las determinaciones de la LOUA y del Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para

la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía que les resulten de aplicación según su situación jurídica.

5. De conformidad con lo previsto en el art. 34 de la LOUA las edificaciones aisladas existentes que, estando en situación de fuera de ordenación, ocupen suelo dotacional público o, en caso del viario, impidan la efectividad de su destino, se considerarán totalmente incompatibles con la nueva ordenación urbanística. En estas edificaciones sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido; cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

Asimismo, las edificaciones que, estando en situación de fuera de ordenación, no se encuentren en las anteriores circunstancias se considerarán parcialmente incompatibles y en ellas podrán autorizarse, además de las obras anteriores, las obras de consolidación, mejora y reforma necesarias cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

6. Para la concesión de licencia se exigirán, en su caso, según los supuestos previstos en los apartados anteriores, las medidas de mejora tipológica, ambiental y/o paisajística que se consideren necesarias para la mejor integración de la edificación en el medio rural. A tales efectos podrán exigirse los correspondientes avales para hacer efectivas dichas medidas.

ART. 461. Condiciones particulares de edificación de las edificaciones, obras o instalaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones o actividades agrícolas, ganaderas o análogas

Las condiciones de edificación para estas construcciones son las siguientes:

a) Las pequeñas construcciones fijas, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego, transformadores, generadores, etc.) o pequeños almacenes para aperos tendrán una superficie edificada máxima de 10 m² y una altura máxima a cumbre de 4 m., debiendo quedar justificada su necesidad para una actividad agrícola, ganadera o forestal. Se podrán construir en cualquier parcela catastral existente.

El resto de las instalaciones tales como naves para almacenaje de maquinaria agrícola, naves para el primer almacenaje de los productos obtenidos de una actividad agraria, cuadras, establos, vaquerías y otras instalaciones para la cría o el cuidado de animales, cumplirán las siguientes condiciones:

- Se tendrá que acreditar que la instalación o construcción es necesaria para una actividad agrícola, ganadera o forestal.

- La finca mínima exigible será de 3.000 m² y la ocupación máxima de la edificación será del 10 %, con un límite en función del uso de la edificación o instalación. Si el solicitante dispusiera de más fincas destinadas a actividades agrícolas, ganaderas o análogas estas se considerarán inedificables a estos efectos una vez autorizada la instalación, excepto que en el futuro se acredite la necesidad de nuevas instalaciones y la imposibilidad de su implantación en la finca ya edificada.

Se establecen los siguientes límites en los valores máximos de ocupación:

Para usos agropecuarios (cuadras, establos, vaquerías, silos, almacenes, naves agrícolas de primer almacenaje, etc) se limita a un máximo de 1000 m².

Para usos de naves hortofrutícolas y/o de transformación de productos agropecuarios el límite será de 2.500 m².

- Las zonas que por necesidad de la explotación se justifique un tratamiento con pavimentos de hormigón o similares se computará su superficie a los efectos del parámetro de ocupación.

- Con carácter general la altura máxima de los cerramientos verticales será de 7 metros (1

planta) y la altura máxima de cumbrera no superará los 8,5 m. Dicha altura sólo podrá superarse a efectos de posibilitar la funcionalidad de la instalación cuando quede acreditada su necesidad por razones técnicas.

- En el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. que puedan producir molestias, se separarán como mínimo 500 m. de los suelos urbanos o urbanizables de los núcleos de Vélez-Málaga, Torre del Mar y Caleta y 250 m. de dichos suelos en el resto de los núcleos urbanos. No obstante, se exceptúan del cumplimiento de dicha condición las instalaciones de este tipo que ya existían con anterioridad a la clasificación de dichos suelos como urbanos o urbanizables, en cuyo caso se considerarán compatibles con la ordenación establecida.

A las edificaciones e instalaciones destinadas a la cría intensiva de animales para las que, según la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se exige autorización ambiental unificada o integrada, se les aplicarán las condiciones de edificación y autorización de las actuaciones de interés público, exigiéndose en todo caso las distancias establecidas en el párrafo anterior.

b) En el caso de invernaderos la ocupación máxima permitida por las instalaciones será el 85 % de la finca, la separación mínima a linderos será de 5 m. y la altura máxima permitida será de 6 m.

c) Las balsas de agua para riego no estarán sujetas a condiciones de edificación pero se vallarán en todo su perímetro a efectos de evitar accidentes por la caída de personas.

ART. 462. Condiciones particulares de edificación para las actuaciones de interés público

Las condiciones de edificación serán las siguientes, sin perjuicio de las limitaciones u otras condiciones que resulten de la aplicación por la legislación sectorial:

a) La finca mínima edificable y la ocupación máxima serán determinadas en cada caso según los requerimientos funcionales de cada actuación y las condiciones que a estos efectos establezca la legislación sectorial, debiendo ocuparse en todo caso la menor superficie rural o natural que sea estrictamente necesaria para la adecuada funcionalidad de cada actividad. En todo caso se exigirá para la admisión a trámite del proyecto la vinculación de una finca con una superficie mínima de 10.000 m² y una ocupación máxima de la edificación del 20 %.

Para los establecimientos hoteleros rurales y los complejos turísticos rurales se exigirá la superficie mínima establecida en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros, que es 30.000 m², o la que se establezca en su caso en la normativa que la sustituya.

b) De acuerdo con lo establecido en los artículos 47 y 48 del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía los alojamientos hoteleros y los campamentos de turismo deberán estar situados a una distancia igual o superior a 1.500 m. a vuelo de pájaro de los suelos urbanos o urbanizables y no podrán superar las 2 plantas o 7,5 metros, medidos desde la rasante natural del terreno hasta el plano superior del último forjado.

Se exceptúan del cumplimiento de dicha distancia aquellos alojamientos hoteleros que se sitúen entre los 200 y 500 m. de la zona de influencia litoral a partir del dominio público marítimo-terrestre, por tratarse de zonas con una gran potencialidad turística. En este caso se situarán a una distancia mínima de 200 m. a vuelo de pájaro de los suelos urbanos o urbanizables.

c) La altura máxima será de 2 plantas, con una altura máxima a cumbrera de 8,5 m., excepto para las instalaciones especiales (industriales, mineras, etc.) en las que se permitirá la altura que sus elementos funcionales requieran.

d) El aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

e) Las actuaciones de interés público deberán incluir un estudio que identifique y valore los impactos potenciales que estas actuaciones pueden tener sobre el paisaje y en su percepción, así como las medidas adoptadas para la integración de la actuación. Esta documentación formará parte del proyecto de actuación o del plan especial correspondiente y se incorporará al procedimiento de prevención y control ambiental que, en su caso, le pueda resultar de aplicación. A estos efectos serán condiciones básicas para la integración paisajística las siguientes:

- La adecuación a la morfología y la topografía del lugar.
- El mantenimiento de los elementos naturales o patrimoniales existentes y su armonización con la ordenación propuesta.
- La integración de la volumetría, materiales y texturas en el medio rural.
- La no afectación visual a elementos significativos del paisaje, tales como hitos, escarpes, líneas de cornisas u otros elementos singulares.

f) En las actuaciones que se desarrollen reutilizando edificaciones tradicionales existentes no serán de aplicación las condiciones de parcela, ocupación, altura o de separación a linderos o a suelos urbanos o urbanizables establecidas en los apartados anteriores, respetándose las condiciones existentes, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones impuestas por la legislación sectorial que resulten de aplicación. Asimismo, en estos casos se les aplicará en concepto de la prestación compensatoria regulada en el art. 52.5 de la LOUA como máximo el 1 % del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

ART. 463. Condiciones particulares de edificación para el uso de vivienda

El uso de vivienda sólo podrá autorizarse reutilizando edificaciones tradicionales y aquellas otras edificaciones existentes que, no teniendo esta consideración de tradicional, justifiquen su necesidad por estar vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

No obstante, en el caso de cambio de uso se exigirá la tramitación de un proyecto de actuación.

A tales efectos serán de aplicación las condiciones de edificación establecidas con carácter general y las anteriormente establecidas para las edificaciones tradicionales existentes.

CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

ART. 464. Terrenos incluidos en el suelo no urbanizable de especial protección

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable de Especial Protección los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase de suelo por:

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) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio PGOU por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección se diferencian las siguientes categorías:

a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica que incluye los siguientes tipos:

- Dominio público marítimo-terrestre
- Dominio público hidráulico
- Arroyos
- Dominio público viario (autovía)
- Vías pecuarias
- Montes Públicos
- Zonas con riesgo de inundación
- Patrimonio histórico

b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística que incluye los siguientes tipos:

- Espacios libres vinculados al litoral
- Hitos paisajísticos
- Divisoria visual
- Entorno de la ciudad compacta

SECCIÓN 1ª. TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

ART. 465. Dominio público marítimo-terrestre

1. Se incluye en esta categoría de suelo el dominio público marítimo-terrestre y su zona de servidumbre. En caso de discrepancia, los límites oficiales del dominio público marítimo-terrestre prevalecerán sobre la delimitación establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

2. En estos suelos sólo se admitirán aquellas actuaciones que permita el organismo competente en materia de Costas conforme a la legislación sectorial aplicable.

ART. 466. Dominio público hidráulico

1. Se incluye en esta categoría de suelo el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre. En caso de discrepancia, los límites oficiales del dominio público hidráulico prevalecerán sobre la delimitación establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

2. En estos suelos y en la zona de policía de los cauces (100 m. en cada margen) sólo se admitirán aquellas actuaciones que permita el organismo competente en materia de Aguas conforme a la legislación sectorial aplicable.

ART. 467. Arroyos

1. Se incluyen en esta categoría los arroyos existentes, incluyendo los que están identificados como tales en los planos de ordenación y los que, no estándolo, sean considerados así conforme a la legislación aplicable. Se trata de cauces naturales que no tienen delimitado el dominio público

hidráulico.

2. Las actuaciones que puedan afectar a estos arroyos estarán sujetas al pronunciamiento previo del organismo competente en materia de Aguas.

ART. 468. Dominio público viario (autovía)

1. Se incluye en esta categoría de suelo el dominio público de la autovía A-7 y su zona de servidumbre. En caso de discrepancia, los límites oficiales del dominio público viario prevalecerán sobre la delimitación establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

2. En estos suelos y en sus zonas de afección sólo se admitirán aquellas actuaciones que permita el organismo competente en materia de carreteras conforme a la legislación sectorial aplicable.

ART. 469. Vías pecuarias.

1. Se incluyen en esta categoría tanto las vías pecuarias como los abrevaderos asociados a las mismas. Las vías pecuarias son rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

2. En el PGOU se recogen las vías pecuarias que discurren por el término municipal de Vélez-Málaga. No obstante, en caso de discrepancia, los límites oficiales de las vías pecuarias existentes prevalecerán sobre la delimitación establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

3. La consideración de suelo no urbanizable de especial protección de las vías pecuarias sólo se aplicará a los tramos que discurran por suelo no urbanizable.

4. En el caso de vías pecuarias cuyo expediente de deslinde no esté aprobado, la protección establecida se entenderá con carácter cautelar hasta la resolución del mismo.

5. En las vías pecuarias sólo se admitirán aquellas actuaciones que permita el organismo competente sobre las mismas de acuerdo con la legislación sectorial que resulte de aplicación.

ART. 470. Montes públicos

1. Son aquellos terrenos forestales cuyo dominio público, propiedad privada o dominio útil corresponda a cualquiera de las Administraciones Públicas u organismos o entidades públicas dependientes de las mismas.

2. En los montes públicos sólo se admitirán aquellas actuaciones que permita el organismo competente sobre los mismos de acuerdo a la legislación sectorial que resulte de aplicación.

ART. 471. Zonas con riesgos de inundación

1. Sin perjuicio de su delimitación en los planos de ordenación, quedan incluidas en estas zonas todos los terrenos que resulten inundables para un período de retorno de 500 años. En tanto no existan zonas delimitadas aprobadas por la Administración competente y vigentes, las zonas delimitadas son las consideradas en el P.O.T.A.X. como "Zonas cautelares ante el riesgo de inundación" y tendrán carácter cautelar hasta que sean sustituidas por la delimitación que apruebe dicha Administración. De acuerdo con ello, en aquellos cauces en los que existen estudios hidráulicos que han recibido la conformidad de la Administración competente se delimitan las zonas con riesgos de inundación previstas en los mismos.

En caso de que estas zonas cautelares ante el riesgo de inundación delimitadas por este Plan excedan en superficie a las zonas inundables delimitadas por la Administración competente, los terrenos sobrantes una vez se aprueben éstas, se incorporarán a las zonas propuestas por este Plan para los suelos limítrofes.

2. En estas zonas se aplicarán las limitaciones de uso establecidas en el art. 9 bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, o legislación que lo sustituya.

ART. 472. Patrimonio histórico

1. Se integran en esa categoría los bienes del patrimonio histórico incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos de este Plan General que se localizan en suelo no urbanizable.

2. El régimen de protección aplicable a dichos bienes será el establecido en el Catálogo de Bienes Protegidos de este Plan General y en la legislación vigente en materia de patrimonio histórico que resulte de aplicación.

SECCIÓN 2ª. TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

ART. 473. Espacios libres vinculados al litoral

1. Se incluyen dentro de estos espacios los tramos finales de los ríos Íberos, Vélez, Seco, Lagos y Güi conforme a la delimitación establecida en el presente PGOU y que, por su carácter de corredores ecológicos entre el litoral y el interior, deben conservarse como elementos de referencia en la identidad territorial y como posibles itinerarios para su disfrute público.

2. Estos espacios serán objeto de estudios específicos para fomentar su potencialidad como corredores ecológicos, poniendo en valor los cauces y riberas y fomentando su función ambiental y paisajística.

En estos espacios sólo se permiten las siguientes actuaciones siempre que resulten compatibles con la protección por riesgos de inundación y no perjudiquen la capacidad de evacuación de los cauces existentes, quedando prohibidas todas las demás:

- Los actos precisos para la utilización y explotación agrícola y ganadera.
- Las infraestructuras destinadas a la prestación de servicios públicos que, ineludiblemente, deban localizarse en esta zona.
- La adecuación de caminos de acceso y de recorrido lineal, las instalaciones mínimas necesarias para fomentar su funcionalidad ambiental, paisajística y recreativa y el acondicionamiento de zonas y miradores para el uso recreativo y de ocio. En el ámbito del río Vélez se realizará un tratamiento específico para su protección como un elemento de atractivo turístico-natural que incluirá la localización de un observatorio ornitológico.

En todo caso se adoptarán medidas de reducción de impactos y vertidos sobre los lechos, y de restauración y acondicionamiento de márgenes y riberas.

ART. 474. Hitos paisajísticos y divisorias visuales

1. Se incluyen en esta categoría aquellos ámbitos que, por su localización en las líneas de cumbres de los montes, constituyen zonas receptoras de paisajes de gran valor y que, a su vez, presentan una gran incidencia paisajística por lo que deben preservarse de posibles usos urbanísticos que puedan causar impactos en dichos ámbitos.

2. Sin perjuicio de la delimitación gráfica establecida en los planos, la superficie de protección del hito o divisoria comprenderá como mínimo a la zona a que da lugar una diferencia de cota de 20 metros medidos desde el vértice del hito o divisoria.

3. En estos ámbitos quedan prohibidas las edificaciones o instalaciones de cualquier tipo excepto las que resulten necesarias para el mantenimiento de las actividades agrarias ya existentes y las vinculadas a las adecuaciones naturalísticas, recreativas y miradores.

Asimismo, quedan prohibidos los movimientos de tierra que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para su mejora ambiental o para su adecuación como miradores y como itinerarios recreativos.

4. La cota de las cubreras de las edificaciones e instalaciones que se implanten en un radio de 100 m. de la zona protegida como hito o divisoria visual, medido desde su cota inferior, no podrán rebasar dicha cota.

ART. 475. Entorno de la ciudad compacta

1. Se incluye en esta categoría de suelo aquellos terrenos situados en la primera corona periférica de la ciudad que, por su situación colindante con suelos urbanos o urbanizables, presentan un elevado valor de posición para el futuro crecimiento de la ciudad y, como consecuencia de ello, deben preservarse de posibles actuaciones que, aun siendo compatibles en el resto de este suelo no urbanizable, podrían comprometer dicho crecimiento. No obstante, esta protección tiene carácter cautelar y temporal y, si en el futuro la ciudad necesita crecer por dicha zona no supondrá una limitación para ello.

2. En esta zona se prohíbe cualquier actuación a excepción de las siguientes:

- Los actos precisos para la utilización y explotación agrícola y ganadera.
- Las infraestructuras que ineludiblemente deban emplazarse por cuestiones de interés general.

CAPITULO 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA CATEGORIA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

ART. 476. Definición.

Constituyen el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural los terrenos que, no siendo objeto de especial protección por la legislación aplicable ni por la planificación territorial, su transformación resulta improcedente teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio. Se trata de terrenos esencialmente agrícolas en los que, no obstante, cabe diferenciar algunas zonas de carácter natural por la presencia de pequeñas manchas de vegetación que en algunos casos están consideradas como "hábitats de interés comunitario" no prioritario. Asimismo, existen zonas de montes y zonas con elevada incidencia paisajística que es necesario diferenciar para su regulación específica.

Dentro de esta categoría se establecen los siguientes tipos:

- Común
- Zonas agrícolas de regadío (Plan Guaro)
- Zonas de montes
- Zonas con alta incidencia paisajística
- Hábitats de interés comunitario

ART. 477. Suelo no urbanizable común

1. Se incluyen en este suelo los terrenos de carácter rural que en general no presentan ningún interés natural, paisajístico o agrícola y por ello son susceptibles de acoger cualquier uso que resulte compatible en suelo no urbanizable.

2. En este suelo se admiten todas las actuaciones que se regulan con carácter general para el suelo no urbanizable excepto los polveros o almacenes de materiales de construcción, los aparcamientos de vehículos de cualquier tipo (caravanas, camiones, maquinaria, etc.) como instalaciones exclusivas para dicho uso y las industrias que puedan emplazarse en el suelo urbano o urbanizable del término municipal.

ART. 478. Suelo no urbanizable de zonas agrícolas de regadío (Plan Guaro)

1. Se incluyen en este suelo de carácter rural los terrenos regables del término municipal que están incluidos en el Plan Guaro y que están destinados mayoritariamente a cultivos subtropicales y hortícolas, que aportan un gran valor socioeconómico al municipio y que por ello requieren una regulación urbanística específica que evite actuaciones que puedan ir en detrimento de dichos cultivos.

2. En este suelo quedan prohibidas las siguientes actuaciones:

- Las actividades extractivas y mineras.
- Las infraestructuras de producción de energía de carácter comercial en cualquiera de sus modalidades (parques eólicos, huertos solares o similares).
- Las edificaciones e instalaciones industriales, incluidos los polveros o almacenes de materiales, excepto las siguientes:
 - Las instalaciones o edificaciones dedicadas a la manipulación y primera transformación de productos agrarios ya existentes en las que se permitirán las obras de conservación, reforma y ampliación que exija su adecuación funcional y aquellas de nueva implantación que justifiquen la imposibilidad de localizarse en un suelo de uso industrial.
 - Las instalaciones logísticas vinculadas al transporte de productos derivados de las explotaciones agrícolas ya existentes y aquellas de nueva implantación que justifiquen su imposibilidad de localizarse en suelos industriales.
 - Los campamentos de turismo e instalaciones similares.
 - Los equipamientos privados, excepto los que se implanten reutilizando edificaciones tradicionales existentes, pudiendo ampliarse para adaptarse a las exigencias de su nueva funcionalidad y aquellos que deban implantarse en este suelo cuando sean necesarias para dotación de los hábitats rurales diseminados existentes.
 - Los aparcamientos de vehículos de cualquier tipo (caravanas, camiones, maquinaria, etc.) como instalaciones exclusivas para dicho uso.
 - Las infraestructuras de almacenaje, transferencia o tratamiento de cualquier tipo de residuos urbanos (orgánicos, escombros, desguaces de vehículos, etc.) excepto aquellas ya existentes que cumplan las condiciones establecidas en la legislación sectorial que resulte de aplicación.

- Las edificaciones e instalaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las carreteras, excepto en los casos previstos con carácter general en esta normativa.

ART. 479. Zonas de montes

1. Se incluye en este suelo la parte de la unidad geográfica de los Montes de Málaga perteneciente al término municipal de Vélez-Málaga y que se caracteriza por contener elementos representativos del medio rural axárquico y presentar, en general, altas pendientes, por lo que deben someterse a la restricción de determinadas actuaciones que pueden incidir negativamente en dicho carácter o generar procesos erosivos y/o riesgos.

2. En este suelo quedan prohibidas las siguientes actuaciones:

- Las infraestructuras de producción de energía eléctrica de carácter comercial en la modalidad de parques eólicos.

- Las edificaciones e instalaciones industriales, incluidos los polveros o almacenes de materiales de construcción.

- Las infraestructuras de almacenaje, transferencia o tratamiento de cualquier tipo de residuos urbanos (orgánicos, escombros, desguaces de vehículos, etc.)

- Los campamentos de turismo e instalaciones similares.

- Los aparcamientos de vehículos de cualquier tipo (caravanas, camiones, maquinaria, etc.) como instalaciones exclusivas para dicho uso.

ART. 480. Suelo no urbanizable de zonas con alta incidencia paisajística

1. Se incluyen en este suelo los terrenos de carácter rural que conforman el escenario paisajístico del casco urbano de Vélez-Málaga, presentando, por ello, una elevada incidencia paisajística y cierta fragilidad por lo que deben someterse a la restricción de determinadas actuaciones que pueden generar impactos paisajísticos.

2. En este suelo quedan prohibidas las siguientes actuaciones:

- Los invernaderos.

- Las actividades extractivas y mineras.

- Las infraestructuras de producción de energía de carácter comercial en cualquiera de sus modalidades (parques eólicos, huertos solares o similares).

- Las edificaciones e instalaciones industriales, incluidos los polveros o almacenes de materiales.

- Los campamentos de turismo e instalaciones similares.

- Los equipamientos excepto los que se implanten reutilizando edificaciones tradicionales existentes, pudiendo ampliarse para adaptarse a las exigencias de su nueva funcionalidad y aquellos que deban implantarse en este suelo cuando sean necesarios para dotación de los hábitats rurales diseminados existentes.

- Los aparcamientos de vehículos de cualquier tipo (caravanas, camiones, maquinaria, etc.) como instalaciones exclusivas para dicho uso.

- Las infraestructuras de almacenaje, transferencia o tratamiento de cualquier tipo de residuos urbanos (orgánicos, escombros, desguaces de vehículos, etc.).

- Las edificaciones e instalaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las carreteras, excepto en los casos previstos con carácter general en esta normativa.

- Las edificaciones e instalaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las carreteras.

- Cualquier actuación que pueda incidir negativamente en la percepción del paisaje.

3. Las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que se autoricen en estas zonas y los desmontes o aterrazamientos con fines agrícolas que afecten a una superficie superior a 5.000 m²

requerirán un estudio que demuestre que las mismas no generan impacto paisajístico o que se adoptan las medidas necesarias para evitar el mismo.

4. En la parte oriental de estas zonas, comprendida entre el río Vélez, el casco urbano de Vélez y la autovía A-7, se propone una mejora paisajística mediante actuaciones de repoblación forestal con vegetación autóctona y de recuperación de formas tradicionales de cultivo. A tales efectos, y sin perjuicio de posibles actuaciones de iniciativa pública que puedan llevarse a cabo, cualquier actuación de carácter urbanístico que se permita en estas zonas deberá contemplar algunas de dichas medidas para ser autorizada.

ART. 481. Suelo no urbanizable de hábitats de interés comunitario

1. Se incluyen en este suelo los terrenos de carácter natural que están considerados como "hábitats de interés comunitario" en cumplimiento de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, la Directiva 92/43/CEE, modificada por la Directiva 97/62/CEE, y la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad. Su delimitación se ha obtenido de la cartografía de la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM) "*Mapa de distribución de Hábitats de Interés Comunitario a escala 1:10.000 presentes en la masa forestal de Andalucía, proveniente de los estudios de vegetación. Años 1996-2006*".

2. En estas zonas sólo se autorizan aquellas actuaciones que no estén prohibidas en los otros tipos de suelo en los que se localicen los hábitats de interés comunitario, siempre que se adopten las medidas necesarias para preservar los hábitats.

CAPITULO 6. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA CATEGORIA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO

ART. 482. Delimitación de los ámbitos de hábitat rural diseminado.

1. Conforme a lo establecido en el art. 46.1.g) de la LOUA se delimitan como ámbitos del hábitat rural diseminado aquellas áreas territoriales homogéneas que reúnen las siguientes características:

a) Constituir el soporte de asentamientos con identidad propia que están formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural y no presentan una estructura urbana definida.

b) Poseer las edificaciones existentes características propias que deben preservarse y existir entre ellas una relación funcional que puede precisar ciertas dotaciones y servicios comunes (suministro de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc.), o mejoras en la accesibilidad que, sin tener las características propias del medio urbano, aseguren una adecuada calidad de vida a los habitantes del ámbito.

2. La delimitación de estos ámbitos se establece en el "Inventario de los asentamientos existentes en el suelo no urbanizable" que se incluye como documento del PGOU y en los planos de ordenación. En caso de duda prevalecerá la delimitación realizada en las fotografías aéreas incorporadas en dicho Inventario. Si en algún caso el límite establecido afecta a una edificación ya existente que, en parte quede incluida en el ámbito y en parte quede fuera del mismo, se entenderá incluida toda ella en él, sin que ello suponga modificación de dicha delimitación.

ART. 483. Usos compatibles

Se consideran compatibles el uso residencial, con tipología unifamiliar, admitiéndose también la bifamiliar, y aquellos usos que, resultando compatibles con aquel, contribuyan al desarrollo del

medio rural, como pueden ser pequeñas instalaciones de transformación de productos agrarios, talleres artesanales, alojamientos turísticos rurales, instalaciones educativas vinculadas al medio rural (granja-escuela o similar) o similares.

ART. 484. Usos incompatibles

En estos ámbitos se consideran incompatibles los siguientes usos:

- Los invernaderos.
- Las actividades extractivas y mineras.
- Las infraestructuras de producción de energía eléctrica de carácter comercial en cualquiera de sus modalidades (parques eólicos, huertos solares o similares).
- Las edificaciones e instalaciones industriales, incluidos los almacenes de materiales de construcción, excepto pequeñas instalaciones de transformación de productos agrarios, talleres artesanales o similares.
- Los campamentos de turismo e instalaciones similares.
- Los aparcamientos de vehículos de cualquier tipo (caravanas, camiones, maquinaria, etc.) como instalaciones exclusivas para dicho uso.
- Las infraestructuras de almacenaje, transferencia o tratamiento de cualquier tipo de residuos urbanos (orgánicos, escombros, desguaces de vehículos, etc.).
- Las edificaciones e instalaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las carreteras.
- Cualquier otro uso que no resulte compatible con el uso residencial.

ART. 485. Condiciones de edificación y de protección de las características rurales

1. Todas las edificaciones, tanto existentes como nuevas, deberán mantener la tipología edificatoria propia del medio rural, debiéndose emplear el color blanco en los acabados y la teja de color y formato similar a los de la teja árabe. En el caso de naves la cubierta podrá ser de otro material por necesidades funcionales si bien tendrá que ser objeto de medidas de ocultación o mimetización para su adecuada integración paisajística.

A estos efectos las edificaciones existentes deberán ir eliminando paulatinamente todos aquellos elementos que resulten ajenos a dicha tipología rural tales como cubiertas metálicas, balaustradas, zócalos de terrazo o de material cerámico, colores en fachadas distintos al blanco, etc.

2. No se permitirán segregaciones ni división de la unidad parcelaria catastral existente a efectos de autorizar nuevas edificaciones, pero se permitirán las segregaciones de las parcelas correspondientes a las edificaciones ya existentes que conformen una unidad de edificación independiente.

3. Las edificaciones existentes se consideran compatibles con sus condiciones actuales de edificación (ocupación, altura, etc.) siempre que cumplan la legislación sectorial que, en su caso, resulte de aplicación y no generen un grave impacto paisajístico o alteración del carácter rural del ámbito en cuyo caso se tendrán que realizar las medidas tendentes a la eliminación o minimización de dicho impacto o alteración.

4. Las nuevas edificaciones podrán ocupar hasta un máximo del 70 % de la parcela donde se proyecten en parcelas cuya superficie sea igual o inferior a 500 m² y un máximo de 350 m²s en parcelas de superficie superior. Su altura máxima será de 2 plantas (B+1), sin superar los 8,5 m. hasta las cubreras para las nuevas edificaciones.

5. Para la concesión de licencias, tanto de reforma de las edificaciones existentes como para nuevas edificaciones se exigirán las medidas de mejora tipológica, ambiental y/o paisajística que se

consideren necesarias para la mejor integración de la edificación en el medio rural. A tales efectos podrán exigirse los correspondientes avales para hacer efectivas dichas medidas.

6. En el caso de solicitud de licencia para nuevas viviendas se tendrá que justificar que el peticionario no posee otra vivienda en el término municipal y de que está empadronado en el ámbito delimitado por el Plan General desde al menos 1 año antes de la aprobación inicial del Plan General. Alternativamente también se podrá aceptar, a tales efectos, el empadronamiento en otro lugar del término municipal siempre que se justifique la vinculación con el ámbito de hábitat rural diseminado donde se solicite la licencia.

ART. 486. Normas de seguridad e higiénico-sanitarias

Las edificaciones deberán cumplir la Ordenanza Urbanística para el establecimiento de las Normas Mínimas de Habitabilidad y Salubridad de las Edificaciones en Suelo No Urbanizable aprobadas por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga con fecha 31 de mayo de 2013 (BOP de 16-7-2014) si bien podrán permitirse pequeñas alteraciones de estas por razones justificadas de adaptación funcional, salubridad, habitabilidad o seguridad.

ART. 487. Condiciones para la mejora de las infraestructuras y de los servicios existentes

1. La mejora de las infraestructuras y de los servicios comunes existentes que, en su caso, resulte necesaria se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias.

2. Para la ejecución o mejora del acceso de una edificación a los servicios o infraestructuras comunes se exigirá la correspondiente licencia, pudiéndose integrar, en su caso, en el propio proyecto de aquella.

3. No se permitirán en ningún caso la implantación de viarios e infraestructuras propias de los núcleos urbanos ni las alteraciones de los caminos de acceso existentes excepto las permitidas en el Capítulo de "Regulación de Caminos Rurales".

ART. 488. Procedimiento de autorización de actuaciones

Las actuaciones que resulten compatibles se autorizarán directamente por el Ayuntamiento mediante licencia.

ART. 489. Plan de mejora ambiental y paisajística del hábitat rural diseminado

1. El Ayuntamiento elaborará un plan de mejora ambiental y paisajística de los ámbitos de hábitat rural diseminado existentes en el que se estudiarán las necesidades de cada ámbito y se establecerá un programa de actuación en función de las necesidades y prioridades detectadas.

2. Dicho plan incorporará, entre otras, las mejoras de los servicios que resulten necesarias y las medidas para mantener o recuperar, en su caso, la tipología tradicional de las edificaciones existentes, así como para mejorar el aspecto estético del conjunto del asentamiento de acuerdo con sus características rurales.

Entre las medidas a contemplar estarán la ocultación de cableado eléctrico aéreo, ocultación de contenedores de residuos sólidos urbanos, tratamiento, pintado y mantenimiento de los muros existentes sin acabado, corrección de alturas excesivas, mejora de vallados y pérgolas, mejora de equipamientos sociales, plantaciones forestales estratégicas con especies autóctonas para la ocultación de impactos y/o para la mejora ambiental y paisajística, etc.

Para llevar a cabo dichas mejoras y medidas se contemplarán medidas de incentivación, financiación y ejecución que resulten ágiles y efectivas a medio plazo, pudiendo solicitar

contribuciones especiales a los propietarios del HRD para posibilitar la ejecución de dichas mejoras.

ART. 490. Modificación de la delimitación de los ámbitos y de sus condiciones de ordenación

Podrán modificarse la delimitación y las condiciones de ordenación establecidas en el Plan General para los ámbitos de hábitat rural diseminado mediante la tramitación de un Plan Especial.

CAPITULO 7. PLAN ESPECIAL "ALDEA ALTA"

ART. 491. Ámbito

El ámbito de este Plan Especial es el delimitado en los planos de ordenación. No obstante, el Plan Especial, de acuerdo con un análisis más detallado, podrá ajustar dicho límite sin que ello se considere una modificación del PGOU.

ART. 492. Objetivo

El objetivo de este Plan Especial es ordenar adecuadamente el ámbito del entorno del núcleo "Aldea Alta", donde hace algunos años se inició la implantación del Centro Budista "Karma Guen" y cuya funcionalidad requiere la mejora de la accesibilidad del centro y la ampliación de las instalaciones de acogida actualmente existentes las cuales resultan insuficientes debido a la gran afluencia de visitantes que se produce en momentos de reunión puntuales.

Actualmente dichas instalaciones se concentran básicamente en el núcleo de "Aldea Alta", que está clasificado como suelo urbano, si bien éste es muy reducido y, por ello, es necesario realizar fuera de dicho núcleo zonas de aparcamiento, zonas de alojamiento, comedores, zonas de meditación, etc.

Asimismo, con este instrumento se persigue la mejora ambiental y paisajística del ámbito dotándolo de zonas arboladas, senderos y miradores.

De acuerdo a ello y sin perjuicio de las categorías de suelo no urbanizable afectadas el Plan Especial establecerá los usos permitidos sin que ello se considere una modificación del PGOU.

CAPITULO 8. REGULACIÓN DE CAMINOS RURALES

ART. 493. Definición.

Se consideran caminos rurales los elementos viarios que dan servicio a actividades implantadas en suelo no urbanizable y a los asentamientos de población existentes en este suelo que habitualmente no tienen ancho mayor de cinco metros y cuyos pavimentos son de tipo económico (explanada mejorada, suelos estabilizados u hormigones hidráulicos de escaso espesor).

ART. 494. Licencia.

1. La apertura de caminos está sujeta a licencia municipal.
2. Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

a) Estudio justificativo de la necesidad de su apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural o uso de los permitidos por el Plan General en el suelo no urbanizable. La necesidad se presume implícita en la solicitud de licencia deducida por órganos de la Administración, por lo que quedan exceptuados de este requisito.

b) Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo.

- c) La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la Administración concedente no

quedare suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

ART. 495. Régimen.

1. La red de caminos rurales mantendrá sus características técnicas actuales no pudiendo sufrir modificaciones sustanciales en la anchura de plataforma o alteraciones de su trazado salvo en los casos que se hayan incorporado como sistemas generales, en los que se estará a lo que determine el PGOU para los mismos.

2. Cuando un camino rural coincida con una vía pecuaria se estará a lo dispuesto para la misma en la normativa sectorial.

3. En los caminos rurales sólo estarán permitidas obras de acondicionamiento y conservación. Se entiende por acondicionamiento:

- a) La mejora puntual de trazado y sección.
- b) La mejora y refuerzo del firme.
- c) La ordenación de accesos, seguridad vial y tratamiento paisajístico.

4. No podrán abrirse nuevos caminos rurales con el fin de dotar de acceso a usos o actividades no autorizados.

5. Los nuevos caminos rurales no podrán tener anchura superior a 5 metros y sus firmes serán de zahorra excepto aquellos firmes de hormigón o similares que sean necesarios para vadear la red de drenaje, en curvas de reducido radio de giro y en tramos con pendientes superiores al 12%.

No obstante, podrán autorizarse una anchura mayor y otro tipo de firme cuando se requiera un acceso especial a una instalación o edificación de interés general que deba implantarse en el suelo no urbanizable y, por su funcionalidad, conlleve un tipo y/o intensidad de tráfico que justifique dicha excepción.

6. Los nuevos caminos rurales trazados sobre laderas dispondrán de drenajes longitudinales y transversales, así como de dispositivos de minimización de impactos ambientales, como los de reducción de acarreo, de disipación de la velocidad de la corriente y de protección de cauces y márgenes en las zonas de entrega del agua a la red de drenaje natural.

TÍTULO XI. RÉGIMEN TRANSITORIO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

ART. 496. Ámbito de aplicación.

1. El presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Reglamento de Planeamiento, establece y precisa en este Título el régimen transitorio aplicable a las figuras de planeamiento y gestión del anterior Plan General que estuviesen vigentes, o en tramitación, en el momento de su entrada en vigor.

2. El presente Plan General, al considerarlos compatibles con el modelo territorial y de utilización del suelo que se adopta, recoge e incorpora para los ámbitos con planeamientos aprobados las determinaciones previstas en éstos, si bien, con las modificaciones que en su caso se establezcan en aquellas áreas o sectores sujetas a modificaciones.

Asimismo incorpora las determinaciones del planeamiento en tramitación que es aquel que habiendo sido ya aprobado inicialmente, no ha alcanzado la aprobación definitiva al tiempo de la entrada en vigor del presente plan. Igualmente se incorporan las delimitaciones y sistemas de actuación realizadas conforme al planeamiento anterior.

3. Asimismo se regula en este Título, el régimen correspondiente a la edificación existente y a las licencias concedidas al momento de su entrada en vigor.

CAPITULO 2. PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN TRAMITACION.

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES.

ART. 497. Clasificación del suelo en los ámbitos con planeamiento aprobado.

La clasificación del suelo en los ámbitos con planeamiento aprobado es la que corresponde al grado de consolidación o urbanización de la totalidad del mismo, conforme a lo establecido en la LOUA, y de acuerdo a las siguientes reglas:

1. Los terrenos incluidos en Planes Especiales de Reforma Interior que desarrollan al anterior Plan General e incorporados a éste se clasifican, en todo caso, como suelo urbano consolidado, cuando haya recaído ya aprobación definitiva de los correspondientes Planes y del documento de equidistribución y/o el de ejecución y esté terminado de ejecutar el proceso urbanizador, y como suelo urbano no consolidado, en el caso de que dicho proceso no esté ultimado.

2. Los terrenos incluidos en Planes Parciales correspondientes a sectores de suelo urbanizable del anterior Plan que se incorporan a éste, se clasifican como:

2.1. Suelo urbano consolidado, si cumplen los requisitos del artículo 45 de la LOUA, cuando haya recaído ya aprobación definitiva de los correspondientes Planes y del documento de equidistribución y/o el de ejecución y esté terminado de ejecutar el proceso urbanizador.

2.2. Suelo urbanizable ordenado, cuando haya recaído ya aprobación definitiva de los correspondientes planes y no tenga aprobado el documento de equidistribución y/o de ejecución, o éste no haya empezado a ejecutarse.

2.3. Suelo urbanizable sectorizado, cuando, al momento de la entrada en vigor del presente Plan haya recaído, al menos, aprobación inicial de los correspondientes planes de desarrollo.

ART. 498. Régimen aplicable.

1. El régimen urbanístico de los ámbitos con planeamiento aprobado o en tramitación será el establecido por el presente Plan General en este Capítulo.

2. Dicho régimen será en cualquier caso aplicable, sea cual fuere la clase de suelo en la que, por aplicación de lo dispuesto en el artículo anterior, quedasen incluidos los correspondientes terrenos.

SECCIÓN 2ª. PLANEAMIENTO Y ÁMBITOS DE GESTIÓN CUYA ORDENACION SE RESPETA.

ART. 499. Ámbito de aplicación

1. Se regula en esta sección el régimen aplicable al planeamiento de desarrollo (Planes Parciales: PPO; Planes Especiales de Reforma Interior: PERI; Planes Especiales: PE; Estudios de Detalles: (ED) aprobado definitivamente a la entrada en vigor del Plan General, cuya ordenación se respeta e incorpora al mismo. Dichos Planes se recogen en el plano de ordenación completa del PGOU.

2. Se entiende que esta Administración admite, sin necesidad de pronunciamiento expreso, la vigencia de aquéllos Estudios de Detalle cuya tramitación y aprobación haya coincidido en el tiempo con el periodo de tramitación y aprobación del presente Plan General con la finalidad de completar o adaptar algunas de sus determinaciones. Tanto los Estudios de Detalle, incluidos en la ordenación del suelo urbano consolidado, por incorporación de sus determinaciones al presente PGOU, como aquellos otros que se consideren en vigor (sin estar urbanizados), estarán vigentes.

3. Igualmente se incluyen en esta Sección las Unidades de Ejecución previstas en el Plan General del 96, no remitidas a planeamiento de desarrollo, cuya ordenación detallada era establecida en el propio PGOU/96. Se considerarán incorporados si el presente documento de revisión mantiene sus determinaciones.

ART. 500. Determinaciones generales.

1. En cada ámbito de planeamiento cuya ordenación se respeta serán de aplicación las determinaciones establecidas en los mismos, si bien, deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios respecto de las ordenanzas de uso y edificación que deban aplicarse:

a) Planes Parciales (PPO): tienen sus propias ordenanzas particulares de uso y edificación que son las que prevalecen, no obstante, las remisiones puntuales que hagan a la Normativa del Plan General deben entenderse hechas, ahora, a la del presente Plan.

Prevalecen los derechos otorgados en esos PPO respecto de la edificabilidad y derechos de aprovechamiento de las parcelas, sin que por aplicación directa de las ordenanzas nuevas de este PGOU correspondieran otros.

b) Planes Especiales de Reforma Interior o de Conjuntos Históricos Artísticos (PERI y/o PEPRI): deben contener sus ordenanzas propias por lo que, éstas, se mantienen en los mismos términos de su redacción.

En el ámbito del centro histórico se estará a lo dispuesto por el PEPRI en relación con sus determinaciones propias no modificadas por este PGOU. Sin embargo, en relación con los ámbitos de gestión, áreas de reforma interior dispuestas, unidades de ejecución, sistemas generales y locales se estará a lo dispuesto por este PGOU.

c) Estudios de Detalle (ED): sin perjuicio de las propias condiciones particulares que en los mismos se establecen y que este Plan respeta, el régimen urbanístico del suelo al que se refieren estos Estudios de Detalle es el común del suelo urbano que se regula en el presente PGOU. Por lo tanto, las ordenanzas de uso y edificación de Plan General vigente son las de aplicación. No obstante, no se amplían derechos de aprovechamiento, ni de edificabilidad, ni alturas... sino que se mantendrán las condiciones de ordenación originales.

2. Sin perjuicio de lo anteriormente indicado, las ordenanzas de edificación y usos del presente PGOU son de aplicación subsidiaria y complementaria para todos los aspectos puntuales no previstos en aquellos Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle en general, que contienen ordenanzas particulares propias por exigencia legal.

3. No obstante lo anterior, se admite que en los ámbitos con planeamiento aprobado cuya ordenación se respeta puedan instarse modificaciones o revisiones de los mismos de conformidad con las previsiones y procedimientos recogidos en la normativa urbanística y en este Plan.

4. Igualmente se admite la aplicación de los parámetros y de los usos correspondientes a la ordenanza establecidos por este Plan General, con sus condiciones inherentes, siempre que ello no suponga en ningún caso aumento del techo edificable de los terrenos. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la necesidad de redactar, en su caso, un Texto Refundido del expediente de Planeamiento incluido en este régimen, que concrete o ajuste dichas determinaciones.

ART. 501. Gestión.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 58 de la LOUA, el presente Plan determina tanto en los planos como en las fichas urbanísticas correspondientes, las áreas de reparto correspondientes a estos ámbitos.

ART. 502. Criterios de ejecución

1. Los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior que contaran con proyecto redistributivo y de urbanización aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, seguirán ejecutándose conforme a estos instrumentos de gestión así como a las determinaciones del planeamiento

urbanístico aprobado con anterioridad que los legitime, salvo que este Plan General disponga otra cosa.

2. El Ayuntamiento podrá introducir las modificaciones que estime procedentes en su ejecución que supongan una mejor gestión del mismo o la simplificación de los trámites necesarios, siempre que queden garantizados, en todo caso, los sistemas de actuación establecidos en el planeamiento y la equitativa distribución de beneficios y cargas.

3. Si el planeamiento no hubiese delimitado dichos ámbitos de gestión o no se hubiese establecido aún el sistema de actuación, la delimitación de la unidad de ejecución, cuando sea precisa, así como la elección del sistema se establecerá conforme al procedimiento del artículo 106 de la LOUA, salvo que expresamente se establezcan las pertinentes determinaciones en este Plan General.

4. Las obras de urbanización pendientes en estos ámbitos, deberán culminarse en un plazo máximo de cuatro años (4) a contar desde la entrada en vigor del presente Plan General. En otro caso, se podrá proceder a sustituir el sistema de actuación adoptado previa declaración de incumplimiento.

ART. 503. Aprovechamiento subjetivo.

1. La cuantía del aprovechamiento subjetivo en los ámbitos de planeamiento a los que se refiere esta sección se establecerá en función del grado de cumplimiento, a la entrada en vigor del presente Plan General, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

2. A los efectos regulados en este artículo, el grado de cumplimiento del deber de urbanizar se modulará en función de los plazos previstos, fijados en el planeamiento o en su defecto en la legislación urbanística, y en correspondencia al grado efectivo de urbanización.

3. En el caso de que por la Administración municipal se considere necesario que quede acreditada la situación legal y real de ejecución, se estará al procedimiento establecido en la disposición transitoria tercera de la LOUA.

SECCIÓN 3ª. PLANEAMIENTO CUYA ORDENACION SE ENCUENTRA SUJETA A MODIFICACIONES.

ART. 504. Ámbito de aplicación.

Se regula en esta sección el régimen aplicable al planeamiento de desarrollo (Planes Parciales: PPO; Planes Especiales de Reforma Interior: PERI; Planes Especiales: PE; Estudios de Detalles: ED) aprobados definitivamente a la entrada en vigor del Plan General, cuya ordenación se modifica por este último.

Dichos Planes se recogen en el Plano de Ordenación Completa.

ART. 505. Determinaciones generales.

1. En cada ámbito de planeamiento cuya ordenación se encuentra sujeto a modificaciones serán de aplicación las determinaciones establecidas en el propio planeamiento (PPO, PERI, PE y ED) que se modifica y las correspondientes a las modificaciones introducidas por el Plan General.

2. Si las modificaciones derivadas de la aplicación del nuevo Plan son de escasa entidad y no hacen preciso un nuevo proceso de gestión, el régimen aplicable será, a todos los efectos, el establecido en la Sección anterior para el planeamiento cuya ordenación se respeta.

En estos casos no será preciso, para aplicar las modificaciones previstas en este Plan respecto de esos ámbitos de planeamiento aprobado, la tramitación de una figura de planeamiento, ni la modificación de las existentes, bastando, a tales efectos, el estricto respeto de dichas previsiones de modificación y el cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones. Y ello, sin perjuicio de la

procedencia de exigir la redacción de un Texto Refundido del planeamiento de desarrollo, que incorpore las pequeñas modificaciones introducidas por el Plan General, en los casos en que el Ayuntamiento lo estime conveniente.

3. Si las modificaciones introducidas por el Plan General hacen preciso un nuevo proceso de gestión, precisarán, en todo caso y a fin de adecuar sus determinaciones a las de este Plan General, Expediente de Adaptación del PPO o documento previo de desarrollo al PGOU/19.

4. Sin perjuicio de lo anterior, será también de aplicación lo establecido en el artículo 496 de estas Normas.

5. En los ámbitos de planeamiento aprobado pero con modificaciones introducidas por este PGOU, podrán alterarse de forma puntual, sus determinaciones urbanísticas mediante la tramitación de un Expediente de Adaptación al PGOU/19, con el alcance del instrumento de planeamiento de procedencia.

ART. 506. Gestión.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 58 de la LOUA, el presente Plan determina tanto en los planos como en las fichas urbanísticas correspondientes, las áreas de reparto correspondientes a todos estos ámbitos.

ART. 507. Criterios de ejecución.

1. El planeamiento cuya ordenación se encuentra sujeta a modificaciones se ejecutará conforme a las previsiones establecidas al respecto en el Expediente de Adaptación al PGOU/19 del Plan de desarrollo que al efecto se redacte o, en otro caso, en el Texto Refundido del planeamiento de desarrollo que se apruebe incorporando las pequeñas modificaciones introducidas por el Plan General en los casos en que el Ayuntamiento lo estime conveniente.

2. En defecto de previsión expresa se estará a lo dispuesto en el artículo 498 para los ámbitos de planeamiento aprobado cuya ordenación se respeta.

ART. 508. Aprovechamiento subjetivo.

1. Si las modificaciones introducidas por la nueva ordenación precisan de un nuevo proceso de gestión, el aprovechamiento subjetivo se determina en la forma siguiente:

1.1 Si en el momento de entrar en vigor el Plan General se han cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización el aprovechamiento urbanístico derivado del planeamiento anterior debe entenderse patrimonializado. Por consiguiente será indemnizable la reducción del mismo, como consecuencia de las modificaciones efectuadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.1 de la LOUA puesto en relación con el artículo 48 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. La indemnización podrá efectuarse, de conformidad con el propietario afectado, computando las cesiones de terrenos con aprovechamiento lucrativo ya efectuadas. En cuanto a las cesiones para dotaciones, se entenderán permutadas por las que resulten de la nueva ordenación en la parte que corresponda.

1.2 Si en el momento de entrar en vigor el Plan General aún no se ha cumplimentado el deber de cesión, equidistribución y urbanización no cabe entender patrimonializado el aprovechamiento urbanístico, por lo que no es exigible indemnización alguna en base a la reducción del aprovechamiento. En todo caso, las cesiones efectuadas se computarán o devolverán al propietario.

2. En cualquier caso, para evaluar el cumplimiento de dichos deberes se aplicarán los criterios expuestos en el punto 2 del artículo 499.

SECCIÓN 4ª. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN URBANÍSTICA.

ART. 509. Ámbito de aplicación y régimen aplicable.

1. Lo constituyen aquellos instrumentos de planeamiento previstos en el PGOU/96 referidos a sectores de suelo urbanizable, sectorizados o no, y a ámbitos de suelo urbano no consolidado que han estado tramitándose al mismo tiempo que el presente Plan y que en el momento de la entrada en vigor de éste aún no han alcanzado la aprobación definitiva.

2. Los sectores y ámbitos que continúen en trámite a la entrada en vigor del presente Plan General, en los términos expresados en el apartado anterior, se consideraran TR, según los casos, y se ajustarán en todo, a las determinaciones que se establecen en la presente sección.

3. Dichos instrumentos de planeamiento se ajustarán plenamente a la LOUA, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias de la misma.

4. No obstante, si el Plan General no modificase las determinaciones de ordenación de dicho planeamiento TR no será precisa su nueva tramitación siempre que, a la entrada en vigor del Plan General, el planeamiento en tramitación hubiese superado ya la fase de aprobación inicial y su aprobación definitiva no introduzca modificaciones sustanciales. En todo caso se incorporarán, a la aprobación definitiva de los mismos, las determinaciones de gestión establecidas en este Plan General que les correspondan y, en concreto, las referentes a delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, así como, a la cuantificación de los excesos de aprovechamiento si los hubiese.

5. Si al momento de la entrada en vigor del PGOU resulta que éste modifica algunas de las determinaciones de ordenación de los planeamientos que han estado en tramitación paralelamente a la tramitación de éste, dichas determinaciones deberán de quedar incorporadas a los mismos al tiempo de sus respectivas aprobaciones definitivas. En cualquier caso se incorporarán en ese momento las determinaciones de gestión establecidas en este Plan General que le correspondan y, en concreto, las referentes a delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, así como, a la cuantificación de los excesos de aprovechamiento si los hubiese.

6. En los ámbitos de planeamiento aprobado sujeto a modificaciones en tramitación urbanística, podrán alterarse de forma puntual sus determinaciones urbanísticas mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado o bien mediante un Plan Especial para la alteración de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, a excepción, de que tengan por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente, en cuyo caso, para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.

7. El régimen urbanístico de los ámbitos de suelo urbano o urbanizable, cuyos planeamientos de desarrollo previstos en el PGGOU 96, se encuentran en tramitación urbanística e identificados en el documento de revisión con las siglas "TR" y pendientes de aprobación definitiva a la entrada en vigor de la revisión del presente PGOU será el recogido en la Disposición Transitoria "Primera Bis" de la presente normativa.

ART. 510. Gestión.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 58 de la LOUA, el presente Plan determina tanto en los planos como en las fichas urbanísticas correspondientes, las áreas de reparto correspondientes a estos ámbitos.

CAPITULO 3. LICENCIAS CONCEDIDAS Y EN TRÁMITE.

ART. 511. Licencias concedidas con edificación concluida.

En el caso de que la edificación estuviese concluida a la entrada en vigor del Plan General se estará a lo dispuesto en el Capítulo 4 de este Título.

ART. 512. Licencias concedidas y con los actos autorizados aún no concluidos.

1. En caso de que la licencia esté concedida a la entrada en vigor del Plan General la fijación del aprovechamiento medio no afectará a la plena eficacia de la misma.

2. Cuando los actos autorizados por las licencias urbanísticas concedidas con carácter previo a la entrada en vigor del presente Plan General no estén iniciados o concluidos y resultaren disconformes con la nueva ordenación urbanística de forma apreciable, el Ayuntamiento podrá revocar dichas licencias de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 174 de la LOUA, debiendo indemnizar al propietario de acuerdo a lo dispuesto artículo 48 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. En cualquier caso, estas licencias estarán incursas en causa de caducidad si no se han cumplido los plazos para iniciar y terminar los actos amparados por ellas. En el procedimiento que se incoe para la declaración de la caducidad no procederá, en modo alguno, otorgar prórrogas de las licencias si son disconformes con la nueva ordenación urbanística, salvo que su titular se adapte a la normativa del nuevo Plan.

3. Excepcionalmente, se podrá acordar el mantenimiento de las licencias disconformes con la nueva ordenación urbanística de forma apreciable, lo que requerirá previamente la modificación de elementos del Plan General.

ART. 513. Licencias en tramitación.

1. Las peticiones de licencia presentadas antes de la fecha de entrada en vigor del Plan General, y sin perjuicio de los efectos que sobre la tramitación de sus procedimientos respectivos tuvo las suspensiones acordadas durante el proceso de revisión del mismo, se resolverán conforme a las previsiones de éste, siempre y cuando los actos administrativos se produzcan dentro del plazo establecido legalmente para ello.

2. Los solicitantes de licencias interesadas con anterioridad a la publicación de los acuerdos de suspensión adoptados durante el procedimiento de revisión de este Plan, y que no hayan desistido de su solicitud, tendrán derecho a ser indemnizados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento puesto en relación con el artículo 39 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, si una vez que el presente Plan entre en vigor se demuestra la incompatibilidad del proyecto presentado con sus determinaciones.

ART. 514. Régimen de las edificaciones realizadas y de los usos implantados en base a las anteriores licencias.

Lo dispuesto en este Capítulo se entiende sin perjuicio del régimen de fuera de ordenación o fuera de ordenanzas al que puedan quedar sometidos, en su caso, los edificios, construcciones e instalaciones realizadas y los usos y actividades implantadas, al amparo de las licencias otorgadas con arreglo al planeamiento anterior al presente.

CAPITULO 4. EDIFICACIONES EXISTENTES.

ART. 515. Situaciones conformes a la nueva ordenación.

Se entienden conformes y compatibles con el presente Plan los edificios, construcciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes a la entrada en vigor del mismo que resulten

conformes con sus determinaciones y que por tanto se sujetarán a lo en él dispuesto.

ART. 516. Construcciones, edificaciones, instalaciones, usos y actividades conformes con el planeamiento anterior.

1. Los edificios, construcciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes a la entrada en vigor del Plan General que, en virtud de lo dispuesto en la Disposición adicional primera de la LOUA sean conformes con la ordenación urbanística aplicable en su momento o respecto de las que no proceda, por el transcurso de los plazos, las medidas previstas para el restablecimiento de la legalidad se entienden patrimonializados a los efectos dispuestos en este Plan.

2. Sin perjuicio de lo anterior, dichas construcciones e instalaciones, así como los usos y actividades podrán encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

- 2.1. Fuera de ordenación.
- 2.2. Asimilados a la situación de fuera de ordenación.
- 2.3. Fuera de ordenanza.
- 2.4. Conforme a la nueva ordenación.

ART. 517. Situaciones fuera de ordenación.

1. A los efectos de la Disposición adicional primera de la LOUA se consideran en situación legal de fuera de ordenación por ser disconformes e incompatibles con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones así como los usos y actividades existentes que se encuentren en las siguientes situaciones:

1.1. Los que ocupen suelo calificado como viario (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones), espacios libres o zona verde así como el destinado a uso dotacional público y ello si forman parte tanto del sistema general como del sistema local.

1.2. Los que se emplacen en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación, o de cesión obligatoria y gratuita o bien donde se haya de llevar a cabo la demolición o expropiación de dichos edificios.

1.3. Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

1.4. Los que se sitúen en la zona de dominio público marítimo-terrestre y en la zona de servidumbre de protección.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en cualquier de los niveles de protección o en los catálogos de los planes de desarrollo del Plan General que establezcan medidas especiales de protección.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 48.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios de la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables.

4. En cuanto al derecho a indemnización por cambio de planeamiento, cuando proceda, se estará a lo dispuesto en citado artículo 35 de la legislación estatal.

ART. 518. Situación de asimilación a la de fuera de ordenación.

1. Los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, quedarán asimilados al régimen de fuera de ordenación previsto en la Disposición adicional primera de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2. En idéntica situación quedarán, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo establecido en el 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, aprobado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de lo que se incluye en este Plan General respecto del desarrollo, ordenación y destino de las obras, instalaciones, construcciones o edificaciones afectadas por la declaración de asimilación a la situación de fuera de ordenación.

4. La resolución dictada por el órgano competente, por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística, o el cumplimiento por equivalencia en caso de imposibilidad legal o material de ejecución de la resolución en sus propios términos, declarará el inmueble afectado en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, identificando las circunstancias que la motivan y el régimen jurídico aplicable al mismo, con indicación expresa de que sólo podrán realizarse las obras recogidas en el artículo siguiente, debiéndose instar, por esta Administración, la constancia de dicha resolución en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente.

5. En el caso de imposibilidad material o legal de ejecución, las licencias permitidas en el artículo siguiente, sólo serán otorgadas en el caso de que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado hubiese sido íntegramente satisfecha

6. Con la finalidad de reducir el impacto negativo de esas obras, instalaciones, construcciones y edificaciones, la Administración actuante podrá ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno.

ART. 519. Efectos de la calificación de fuera de ordenación y de la declaración en situación de asimilación a la de fuera de ordenación.

La calificación como fuera de ordenación o en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, es causa de denegación de licencias de obras. Excepcionalmente, y siempre que el uso pretendido para la edificación o construcción sea conforme con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la solicitud, podrán concederse licencias para:

1. Las obras de reparación, conservación o adaptación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido originalmente, sin que puedan realizarse cambios de uso en dichas edificaciones.

2. Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.

3. Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.

4. Las parciales y circunstanciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de cinco (5) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el punto 1.3 del artículo 512.

5. Las parciales y circunstanciales de consolidación o reparación, cuando estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso antes de cinco (5) años, y las de actividades e instalaciones, siempre que el propietario, en la solicitud de licencia, renuncie expresamente al aumento de valor de la expropiación derivado de las obras e instalaciones para las que se solicita licencia.

6. Las obras permitidas a las que se refiere la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/1988, de Costas, con relación a las edificaciones emplazadas en la zona de servidumbre de tránsito y en el resto de la zona de servidumbre de protección.

ART. 520. Situación de fuera de ordenanzas.

1. Se encontrarán en situación de "fuera de ordenanzas" los edificios, construcciones e instalaciones, así como los usos y actividades que aun siendo disconformes con las determinaciones del presente Plan no se encuentran en ninguno de los supuestos del punto 1 del artículo 512 ni del artículo 513, por lo que este Plan los considera compatibles con el mismo.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 48.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, las situaciones de fuera de ordenanza producidas por los cambios de la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables.

ART. 521. Consecuencias del fuera de ordenanzas.

1. Además de las obras previstas en el artículo 514 se admiten para los edificios calificados como fuera de ordenanzas la realización de obras de consolidación, conservación, reparación, reforma, adaptación, rehabilitación y mejora cualquiera que sea su alcance.

DISPOSICIONES FINALES:

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA. FORMULACIÓN DE ORDENANZAS

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 23 y siguientes de la LOUA, el Ayuntamiento considerará la oportunidad de redactar una Ordenanza Municipal de Edificación que complemente la del PGOU en todos aquellos aspectos morfológicos y estéticos, que puedan ser exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles.

2. De igual modo se procederá a adaptar a las previsiones y contenidos de este Plan las Ordenanzas Municipales vigentes con incidencia en la actividad urbanística.

SEGUNDA. LEGISLACIÓN O PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Serán de aplicación las determinaciones de la legislación sectorial o de los instrumentos de ordenación territorial que afecten directamente al suelo no urbanizable del PGOU de Vélez-Málaga y que, en su caso, no hayan sido recogidas expresamente en esta Normativa.

Serán también aplicables las nuevas determinaciones que emanasen de nuevos instrumentos de ordenación territorial que se aprobasen en el futuro y afectasen al término municipal.

TERCERA. CAMBIOS NORMATIVOS

En el caso de producirse cambios en la normativa relacionada en este PGOU, la nueva normativa y su articulado vendrán a sustituir a la referida en el momento presente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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

1. Los Programas de Actuación y Planes de Sectorización aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General correspondientes a los ámbitos de Planeamiento Aprobado expresamente reconocidos como tales en este Plan General, se ajustarán a las determinaciones establecidas para estos ámbitos que le sean de aplicación concreta.

2. Los Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior aprobados definitivamente correspondientes a los sectores del suelo urbano y urbanizable establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga de 1996, e incluso aquellos procedentes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1983, se reconocen en el presente Plan como ámbitos de Planeamiento aprobado y permanecerán en vigor de conformidad con lo dispuesto en estas Normas.

3. Los Planes Especiales de Protección y Catálogos del Patrimonio arquitectónico y cultural aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, mantendrán su vigencia y efectividad.

4. Los Planes Especiales de cualquier índole aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, mantendrán su vigencia y efectividad en las condiciones previstas en este Plan General.

5. Los Estudios de Detalle, aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística, reconocidos en el presente Plan como ámbitos de Planeamiento Aprobado mantendrán su vigencia y efectividad en las condiciones previstas en este Plan General.

6. En los ámbitos de Planeamiento Aprobado de Suelo Urbano y Urbanizable que cuentan con parcelas con la calificación de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dichas parcelas será la establecida por el instrumento asumido de planeamiento pormenorizado, así como su techo máximo edificable.

PRIMERA BIS. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PENDIENTE DE SER APROBADO DEFINITIVAMENTE A LA ENTRADA EN VIGOR.

1. Los ámbitos identificados por este Plan General como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable en tramitación urbanística (TR), se corresponden con áreas y sectores que cuentan con avanzados procesos de tramitación administrativa de sus respectivos planeamientos de desarrollo, encontrándose pendientes de aprobación definitiva.

Sus propuestas de ordenación pormenorizada son asumidas por esta Revisión genéricamente, previendo que la aprobación definitiva de sus planeamientos de desarrollo, acontezca con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta Revisión.

En consecuencia, de aprobarse definitivamente su Plan respectivo antes de la entrada en vigor del presente Plan General, el ámbito territorial del sector o ámbito aprobado, se considerará a todos los efectos como Suelo Urbanizable Ordenado, o Suelo Urbano No Consolidado SUNC con ordenación detallada (no SUNC (TR)), siendo plenamente aplicable las disposiciones contenidas en los artículos relativos a los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con planeamiento en tramitación urbanística y los relativos a los ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado. Serán por ello, identificados como ámbitos de planeamiento a los efectos del establecimiento de la ordenación pormenorizada.

2. En otro caso, de no aprobarse definitivamente el respectivo planeamiento de desarrollo antes de la entrada en vigor del presente Plan General, se entenderá a todos los efectos que el Sector en cuestión tendrá la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado o Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación detallada, aplicándose íntegramente el régimen que para estas categorías de suelo se

prevén en estas Normas Urbanísticas.

Lo expresado en el párrafo anterior se entiende, sin perjuicio de que pueda proseguir la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo incoado conforme a las determinaciones sustantivas establecidas en el PGOU/96 para cada uno de ellos hasta alcanzar la aprobación definitiva (conforme a los requerimientos de las Administraciones competentes para la emisión de informes sectoriales vinculantes y las observaciones que pueda realizar la Administración Urbanística que tiene encomendada la potestad de la resolución de aprobación definitiva).

3. No obstante, si en alguno de los sectores o ámbitos a los que se refiere esta Disposición Adicional, se decretase la caducidad del expediente o en la hipótesis de la denegación justificada de su planeamiento de desarrollo por parte del órgano competente para la resolución de aprobación definitiva, además de considerarse el ámbito o ámbitos en el que concurra alguna de estas circunstancias como suelo urbanizable sectorizado o Suelo Urbano No Consolidado, -con aplicación íntegra del régimen jurídico establecido por estas Normas para estas categorías-, deberá procederse a la formulación en el plazo máximo de un año de un nuevo instrumento de ordenación pormenorizada para su correspondiente tramitación sujeto a las determinaciones que sobre uso global, densidad, edificabilidad, aprovechamiento medio de referencia del área de reparto, y demás elementos de la ordenación que se establecían por el anterior Plan General en la ficha respectiva, que se asumen por esta Revisión como ordenación estructural, sin perjuicio de la obligatoriedad de incluir el porcentaje de viviendas protegidas en la cuantía del 30% de la edificabilidad residencial atribuida en el caso de que el sector (dentro del límite máximo de densidad establecida en el planeamiento general anterior) contara con una densidad igual o mayor a 15 viviendas por hectárea.

SEGUNDA. PARCELAS EN SUELO URBANO.

1. Las parcelas de suelo urbano que tengan una superficie inferior a la establecida como mínima en la ordenanza específica de la zona donde se ubiquen, no tengan la posibilidad de agregación y se encuentren en algunas de las situaciones que a continuación se especifican, podrán ser edificadas siempre que se cumplan las demás condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza correspondiente:

a) Parcelas que estén registradas con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de 1983.

b) Parcelas registradas como consecuencia de segregaciones legales efectuadas al amparo de su planeamiento anterior de referencia.

c) Parcelas registradas cuya superficie bruta no es inferior a la marcada como mínima pero que, al estar afectadas por ajustes de alineaciones y otras posibles determinaciones, tienen una superficie neta inferior.

2. Incluso en el caso de que se cumpla con la superficie de parcela mínima prevista en este Plan, en modo alguno serán edificables aquellas parcelas de suelo urbano, registradas o no, cuyas superficies sirvieron para el cómputo de edificabilidades de construcciones erigidas al amparo de planeamientos anteriores, salvo que el presente Plan haya incrementado aquellas con la nueva ordenanza asignada.

TERCERA. ORDENANZAS DE DESARROLLO Y ORDENANZAS CON INCIDENCIA URBANÍSTICA.

En tanto no se formulen y aprueben por el Ayuntamiento las Ordenanzas Municipales para el desarrollo de este Plan, o se adapten a sus previsiones y contenidos las Ordenanzas Municipales vigentes con incidencia en la actividad urbanística, seguirán aplicándose éstas en cuanto no se opongan a lo previsto en este Plan General y en su Normativa urbanística. En todo caso en lo que colisionen este PGOU con aquellas, será prevalente lo que se disponga en ellas, dado que la redacción

de las mismas considera aspectos más específicos y concretos.

CUARTA. PEPRI-CENTRO HISTÓRICO

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Vélez- Málaga y su Catálogo de protección, se declaran expresamente vigentes en sus respectivos ámbitos salvo las correcciones que realiza este PGOU recogida tanto en los planos de ordenación estructural y completa.

QUINTA. CONDICIONES PARTICULARES PARA SECTORES, AREAS O ÁMBITOS DELIMITADOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DONDE EL PGOU PROPONE EL CAMBIO DE USO INDUSTRIAL A USO RESIDENCIAL.

1. Los usos, actividades, instalaciones, construcciones o edificaciones preexistentes e implantados con anterioridad a la aprobación de la Revisión del presente Documento de Revisión del PGOU en los sectores, áreas o ámbitos de suelo en los que este plan haya establecido el cambio a uso residencial y que resulten incompatibles con la nueva ordenación, sea dicha incompatibilidad total o parcial, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación, con el régimen que en este precepto se establece:

1.1. Hasta la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada, podrán ser autorizadas con carácter excepcional, y siempre que no impidan o dificulten la ejecución del planeamiento de desarrollo previsto, toda clase de:

a) Obras de reparación, conservación, reforma o adaptación en los siguientes supuestos:

a.1 Cuando lo exija la estricta conservación de la habitabilidad, higiene, ornato o utilización conforme al uso o actividad implantado.

a.2 Cuando sean consecuencia de la aplicación de normas legales y reglamentarias que regulen la actividad o uso implantado.

a.3 Cuando sean exigidas por la Administración por motivos de seguridad o semejantes.

b) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas.

1.2. Tras la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo, sólo podrán ser autorizadas con carácter excepcional las obras previstas en el apartado 1.1. a) anterior.

2. Las obras autorizadas con carácter excepcional, definidas en los párrafos anteriores, nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones, presumiéndose ilegales cualesquiera otras obras no autorizadas expresamente.

3. Tras la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo, en ningún caso será posible cambiar el uso o actividad implantados en las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes en los ámbitos de los instrumentos de planeamiento delimitados sobre suelos industriales donde este plan haya establecido el cambio a uso residencial, salvo aquellos usos o actividades declarados compatibles con los usos o actividades preexistentes e implantados.

Hasta que se ejecute el planeamiento, serán transmisibles por cualquier título los derechos, permisos, autorización y licencias de usos y actividades implantadas y preexistentes, debiéndose hacer constar expresamente en los citados títulos que tales usos, actividades, instalaciones, construcciones o edificaciones se encuentran en situación legal de fuera de ordenación.

4. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la

declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

SEXTA. TERRENOS EN PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior que contaran con proyecto redistributivo y de urbanización aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, seguirán ejecutándose conforme a estos instrumentos de gestión así como a las determinaciones del planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad que los legitime, salvo que este Plan General disponga otra cosa. Las obras de urbanización pendientes en estos ámbitos, deberán culminarse en un plazo máximo de dos años. En otro caso, se podrá proceder a sustituir el sistema de actuación adoptado previa declaración de incumplimiento.

SEPTIMA. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS EDIFICACIONES YA EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.

1. Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:

1.1. Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agrícola, forestal o ganadera y que fueran edificadas con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenanza de conformidad con lo establecido en el art. 514 de la presente normativa, posibilitándose, siempre que no suponga aumento del volumen edificable, obras de reparación, conservación, consolidación, reforma o adaptación en los siguientes supuestos:

a.1 Cuando lo exija la estricta conservación de la habitabilidad, higiene, ornato, accesibilidad de la vivienda.

a.2 Cuando sean consecuencia de la aplicación de normas legales y reglamentarias.

a.3 Cuando sean exigidas por la Administración por motivos de seguridad o semejantes.

1.2. El régimen establecido en el apartado anterior le será de aplicación igualmente a las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas en las que concurran las circunstancias anteriores.

1.3. Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras reguladas en el apartado 1.1 anterior, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad calificada para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la estricta conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

2. Si la disconformidad, no lo es por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, únicamente podrán realizarse las obras reguladas en el apartado 1.1 anterior, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

OCTAVA. CONVENIOS URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO Y/O GESTIÓN APROBADOS.

Los terrenos clasificados como suelo urbano, o en su caso urbanizable por el presente Plan

General, que en el proceso de redacción y formulación de éste hubieran suscrito sus titulares Convenios Urbanísticos de Planeamiento aprobados por el Ayuntamiento-Pleno en los que se concretan las distintas contraprestaciones, seguirán ajustándose en esta materia a las condiciones pactadas en los mismos. En este caso, además de los deberes correspondientes a la categoría de suelo a la que se adscriban los terrenos, serán exigibles, de acuerdo con el art.113.1 k de la LOUA, las obligaciones y compromisos asumidos por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito.

Para los convenios suscritos con anterioridad al presente PGOU se mantendrán sus previsiones, siempre que permanezca vigente su objeto y finalidad.

DISPOSICION DEROGATORIA ÚNICA.

Queda derogado el Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Vélez- Málaga, aprobado definitivamente en 1996 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título XI de la Normativa, relativo al Régimen Transitorio y en las Disposiciones Transitorias de la presente normativa.