

Boletín Oficial de la Provincia de Málaga



Número 69 Miércoles, 14 de abril de 2010. Este número consta de tres suplementos. Página 1

S U M A R I O

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

Ayuntamiento de Alhaurín el Grande 2

Centro de Ediciones de la Diputación Provincial de Málaga (CEDMA)
Avda. de los Guindos, 48 (Centro Cívico)
29004 MÁLAGA

Teléfono: 952 069 200
Fax: 952 069 215
Depósito legal: MA 1-1958

e-mail: bop@bopmalaga.org

www.bopmalaga.org

www.cedma.com

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

ALHAURÍN EL GRANDE

A n u n c i o

El Sr. Alcalde con fecha 17 de marzo de 2.010, ha dictado el Decreto 385/2010, que copiado literalmente dice:

“El Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de este municipio fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, el 27 de julio de 1994 (adscrita orgánicamente a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes). Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 167/1994, de 5 de septiembre. Con posterioridad, previa aprobación del Ayuntamiento o de la CPOTU, se han introducido modificaciones en el mismo, habiendo publicado los correspondientes acuerdos. Por todo ello esta Alcaldía, siguiendo los criterios de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, en cumplimiento de lo establecido en la normativa vigente (art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local), y culminando las resoluciones aprobatorias previas acuerda:

1.- Publicar íntegramente las normas del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en 1994, con las modificaciones aprobadas posteriormente cuyo acuerdo fue debidamente publicado, lo que constituye el planeamiento válido de este municipio, en el Boletín Oficial de la Provincia. En el texto elaborado se recogen las referencias oportunas, de las modificaciones puntuales introducidas.

2.- El contenido de la publicación se recoge en el Texto de la Normativa Urbanística del Planeamiento General de 1994 válido en Alhaurín el Grande, elaborado por los Servicios Municipales.”

Contra el referido acuerdo, cumplimiento de los individuales adoptados con anterioridad, que pone fin a la vía administrativa, dotando de eficacia el planeamiento general válido en este municipio, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Málaga, en el plazo de dos meses, sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que considere procedente.

TEXTO DE LA NORMATIVA VALIDA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE 1994

Índice General

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO Y JURÍDICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

Disposiciones Generales

- Artículo 1. Ámbito territorial.
- Artículo 2. Vigencia.
- Artículo 3. Revisión.
- Artículo 4. Modificación.
- Artículo 5. Interpretación.
- Artículo 6. Régimen urbanístico del suelo.
- Artículo 7. Clasificación del suelo.
- Artículo 8. Suelo urbano.
- Artículo 9. Suelo urbanizable.
- Artículo 10. Suelo no urbanizable.

CAPÍTULO 2

Régimen del suelo urbano y urbanizable. Adquisición gradual de facultades urbanísticas.

- Artículo 11. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.
- Artículo 12. Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.
- Artículo 13. Facultades urbanísticas de la propiedad.
- Artículo 14. Adquisición del derecho a urbanizar.
- Artículo 15. Extinción del derecho.
- Artículo 16. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.
- Artículo 17. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.
- Artículo 18. Derecho al aprovechamiento en actuaciones sistemáticas.
- Artículo 19. Concreción del aprovechamiento urbanístico.
- Artículo 20. Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas.

- Artículo 21. Adquisición del derecho a edificar.
- Artículo 22. No adquisición del derecho a edificar.
- Artículo 23. Plazos para la edificación.
- Artículo 24. Efectos de la extinción del derecho a edificar.
- Artículo 25. Adquisición del derecho a la edificación.
- Artículo 26. Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento.
- Artículo 27. Edificación sin licencia compatible con el planeamiento.

CAPÍTULO 3

Normas de planeamiento y ejecución

- Artículo 28. Suelo urbano.
- Artículo 29. Suelo urbanizable programado.
- Artículo 30. Suelo urbanizable no programado.
- Artículo 31. Suelo no urbanizable.
- Artículo 32. Planes Parciales.
- Artículo 33. Planes Especiales.
- Artículo 34. Estudios de Detalle.
- Artículo 35. Proyectos de Actuación.
- Artículo 36. Proyectos de Obras Ordinarias.
- Artículo 37. Sistema de Compensación.
- Artículo 38. Sistema de Cooperación.
- Artículo 39. Sistema de Expropiación.
- Artículo 40. Determinaciones del Sistema de Actuación.
- Artículo 41. Cambio del Sistema de Actuación.

CAPÍTULO 4

Intervención en el ejercicio de las facultades dominicales

- Artículo 42. Actos sujetos a licencia.
- Artículo 43. Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público.
- Artículo 44. Contenido normal de la solicitud de Licencia.
- Artículo 45. Carácter reglado.
- Artículo 46. Procedimiento.
- Artículo 47. Plazos y suspensión del cómputo.
- Artículo 48. Competencia.
- Artículo 49. Licencia de parcelación.
- Artículo 50. Licencia de obras de urbanización.
- Artículo 51. Obras menores.
- Artículo 52. Órdenes de ejecución.
- Artículo 53. Declaración del estado de ruina.

CAPÍTULO 5

Protección de la legalidad urbanística

- Artículo 54. Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución.
- Artículo 55. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.
- Artículo 56. Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.
- Artículo 57. Sujeción a otros regímenes.
- Artículo 58. Subrogación de la Comunidad Autónoma.
- Artículo 59. Suspensión de licencias y paralización de obras.
- Artículo 60. Revisión de licencias u órdenes de ejecución.
- Artículo 61. Medios de restauración del orden urbanístico en zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres.

TÍTULO SEGUNDO

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1

Disposiciones Generales

- Artículo 62. Definición y tipos.

CAPÍTULO 2**Medidas de protección del medio ambiente urbano**

Artículo 63. Definición y tipos.

Artículo 64. Regulación de la publicidad.

Artículo 65. Terrenos no edificados.

Artículo 66. Seguridad y decoro público.

Artículo 67. Instalaciones en la Vía Pública y supresión de barreras arquitectónicas.

CAPÍTULO 3**Medidas de protección del paisaje natural**

Artículo 68. Definición y Tipos.

Artículo 69. Nuevas infraestructuras.

Artículo 70. Elementos publicitarios.

Artículo 71. Cementerios de vehículos.

Artículo 72. Protección de masas forestales.

Artículo 73. Protección de fauna.

Artículo 74. Protección del suelo.

Artículo 75. Protección del paisaje.

CAPÍTULO 4**Medidas de protección de los yacimientos de interés científico**

Artículo 76. Definición y tipos.

CAPÍTULO 5**Medidas de protección de jardines y arbolado**

Artículo 77. Protección de los árboles.

Artículo 78. Protección de las excavaciones para plantaciones.

Artículo 79. Sanciones.

Artículo 80. Indemnizaciones: valoración de árboles.

Artículo 81. Cortes de árboles o supresión de jardines.

CAPÍTULO 6**Usos y actividades sometidas a previa evaluación de Impacto Ambiental**

Artículo 82. Infraestructuras que requerirán evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 83. Actividades económicas que requerirán evaluación de impacto ambiental.

TÍTULO TERCERO**NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS****CAPÍTULO 1****Determinaciones Generales**

Artículo 84. Condiciones de uso del suelo.

Artículo 85. Clasificación de los usos.

Artículo 86. Regulación de compatibilidades entre Usos. Definición y Tipos.

CAPÍTULO 2**Definiciones y Condiciones Generales**

Artículo 87. Ámbito.

Artículo 88. Uso residencial.

Artículo 89. Uso Industrial.

Artículo 90. Uso Terciario.

Artículo 91. Uso Institucional.

- Artículo 92. Uso de equipamiento comunitario.
Artículo 93. Cambios de Uso del equipamiento comunitario.
Artículo 94. Uso de espacios libres.
Artículo 95. Uso de sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.
Artículo 96. Uso Rural.

TÍTULO CUARTO **NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS**

CAPÍTULO 1 **Disposiciones de carácter general**

- Artículo 97. Definición y Tipos.
Artículo 98. Sistemas y titularidad jurídica del suelo.
Artículo 99. Obtención de terrenos para Sistemas Generales en Suelo Urbano.
Artículo 100. Obtención de terrenos para Sistemas Generales en suelo urbanizable programado.
Artículo 101. Obtención de terrenos para dotaciones Locales en Suelo Urbano.
Artículo 102. Obtención de terrenos para dotaciones locales en suelo urbanizable programado.
Artículo 103. Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales.
Artículo 104. Desarrollo y ejecución de los Sistemas Locales.
Artículo 105. Clasificación de los Sistemas.

CAPÍTULO 2 **Sistema Viario**

- Artículo 106. Definición y Tipos.
Artículo 107. Condiciones de Edificación del Sistema General Viario.
Artículo 108. Zonas de protección del Sistema General Viario.
Artículo 109. Sistema Local Viario. Definición.

CAPÍTULO 3 **Sistema de Equipamiento Comunitario**

- Artículo 110. Definición y Tipos.
Artículo 111. Sistema General de Equipamiento. Definición.
Artículo 112. Condiciones de Edificación del Sistema General de Equipamiento.
Artículo 113. Condiciones de Edificación del SLE.

CAPÍTULO 4 **Sistema de Áreas Libres**

- Artículo 114. Definición y Tipos.
Artículo 115. Condiciones de Edificación del Sistema General de Áreas.
Artículo 116. Condiciones de Edificación del SLAL.

CAPÍTULO 5 **Sistema de Infraestructuras Urbanísticas**

- Artículo 117. Definición y Tipos.
Artículo 118. Sistema General de infraestructuras urbanísticas (SGI). Definición.
Artículo 119. Titularidad, dominio, y organismo actuante del SG.
Artículo 120. Planeamiento y programación del SG.
Artículo 121. Condiciones de Uso del SG
Artículo 122. Urbanización y edificación del SG.
Artículo 123. Zonas de protección del SG.
Artículo 124. Sistema Local de infraestructuras urbanísticas. (SLI). Definición
Artículo 125. Titularidad y dominio del SLI.
Artículo 126. Planeamiento y programación del SLI.
Artículo 127. Condiciones de Uso del SLI.
Artículo 128. Condiciones de Urbanización y Edificación del SLI.

TÍTULO QUINTO
NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1
Disposiciones generales

Artículo 129. Ámbito de aplicación.
Artículo 130. Vinculación.
Artículo 131. Contenido.

CAPÍTULO 2
Red Viaria

Artículo 132. Vías públicas urbanas de tráfico rodado-peatonal.
Artículo 133. Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales.
Artículo 134. Aparcamientos.
Artículo 135. Pavimentación.

CAPÍTULO 3
Abastecimiento de Agua Potable

Artículo 136. Dotaciones.
Artículo 137. Almacenamiento.
Artículo 138. Distribución.

CAPÍTULO 4
Saneamiento

Artículo 139. Redes de alcantarillado
Artículo 140. Vertido y depuración.

CAPÍTULO 5
Alumbrado público y Baja Tensión

Artículo 141. Energía eléctrica y alumbrado público
Artículo 142. Redes y centros de transformación.

CAPÍTULO 6
Basuras

Artículo 143. Basuras.

CAPÍTULO 7
Otras Redes

Artículo 144. Otras redes.

TÍTULO SEXTO
NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1
Determinaciones generales

Artículo 145. Tipos de edificación.
Artículo 146. Tipos de obras de edificación.
Artículo 147. Edificaciones fuera de ordenación.
Artículo 148. Edificaciones fuera de ordenanzas.

CAPÍTULO 2
Normas de Parcela y Edificación

Artículo 149. Condiciones relativas a la parcela y a la edificabilidad.
Artículo 150. Condiciones relativas a la posición de la edificación.

CAPÍTULO 3
Normas relativas al diseño de los edificios

Artículo 151. Condiciones relativas al diseño de los edificios.

CAPÍTULO 4**Normas particulares relativas al diseño de los alojamientos**

- Artículo 152. Condiciones relativas al diseño de los Alojamientos.
Artículo 153. Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras.
Artículo 154. Ventilación e iluminación de los alojamientos y dependencias.
Artículo 155. Condiciones relativas al diseño de los alojamientos existentes.
Artículo 156. Condiciones de seguridad.
Artículo 157. Prevención de incendios.

CAPÍTULO 5**Normas particulares relativas al diseño de aparcamientos en los edificios**

- Artículo 158. Condiciones relativas a los aparcamientos y garajes en los edificios.

CAPÍTULO 6**Condiciones estéticas generales**

- Artículo 159. Definición y Ámbito.
Artículo 160. Salvaguarda de la estética urbana.
Artículo 161. Fachadas.
Artículo 162. Medianerías.
Artículo 163. Materiales de fachada.
Artículo 164. Modificación de fachada.
Artículo 165. Cubiertas.
Artículo 166. Marquesinas.
Artículo 167. Toldos.
Artículo 168. Anuncios.
Artículo 169. Portadas, escaparates y vitrinas.
Artículo 170. Elementos superpuestos de fachada.
Artículo 171. Cerramientos.
Artículo 172. Protección de arbolado.

TÍTULO SÉPTIMO**NORMAS PARA EL SUELO URBANO****CAPÍTULO 1****Determinaciones generales**

- Artículo 173. Edificación.
Artículo 174. Usos.

CAPÍTULO 2**Normas particulares para cada una de las zonas**

- Artículo 175. Casco Histórico (CH).
Artículo 176. Tipo de edificación.
Artículo 177. Usos y Tipología.
Artículo 178. Unidad máxima de actuación.
Artículo 179. Parcela mínima edificable.
Artículo 180. Ocupación de la parcela.
Artículo 181. Profundidad máxima edificable.
Artículo 182. Altura máxima.
Artículo 183. Vuelos.
Artículo 184. Elementos salientes de la edificación.
Artículo 185. Retranqueos.
Artículo 186. Manzana Cerrada (MC)
Artículo 187. Tipo de edificación.
Artículo 188. Usos.
Artículo 189. Parcela mínima edificable.

- Artículo 190. Ocupación de la parcela.
Artículo 191. Altura máxima.
Artículo 192. Vuelos.
Artículo 193. Retranqueos.
Artículo 194. Elementos salientes de la edificación.
Artículo 195. Aparcamientos
Artículo 196. Bloque Exento (BQ)
Artículo 197. Tipo de edificación.
Artículo 198. Usos.
Artículo 199. Parcela mínima edificable.
Artículo 200. Edificabilidad y ocupación de la parcela.
Artículo 201. Separación a linderos.
Artículo 202. Separación entre edificaciones.
Artículo 203. Altura máxima.
Artículo 204. Aparcamientos.
Artículo 205. AD Viviendas unifamiliares adosadas.
Artículo 206. Tipo de edificación.
Artículo 207. Usos.
Artículo 208. Parcela mínima edificable.
Artículo 209. Edificabilidad y ocupación de la parcela.
Artículo 210. Separación a linderos.
Artículo 211. Altura máxima.
Artículo 212. Vuelos.
Artículo 213. Aparcamientos.
Artículo 214. AI. Viviendas Unifamiliares Aisladas.
Artículo 215. Tipo de edificación.
Artículo 216. Uso.
Artículo 217. Parcela mínima edificable.
Artículo 218. Edificabilidad y ocupación de la parcela.
Artículo 219. Separación a linderos.
Artículo 220. Altura máxima.
Artículo 221. Aparcamientos.
Artículo 222. IN Industrial.
Artículo 223. Usos.
Artículo 224. Parcela mínima edificable.
Artículo 225. Edificabilidad y ocupación de la parcela.
Artículo 226. Separación a linderos
Artículo 227. Altura máxima.
Artículo 228. Vuelos y elementos salientes de edificación.
Artículo 229. Aparcamientos.
Artículo 230. (AID) Viviendas unifamiliares en núcleos diseminados.
Artículo 231. Usos.
Artículo 232. Parcela mínima.
Artículo 233. Edificabilidad y ocupación de la parcela.
Artículo 234. Separación a linderos.
Artículo 235. Altura máxima.
Artículo 236. Separación a linderos.

CAPÍTULO 3

Normas particulares para las Unidades de Ejecución U.E.

- Artículo 236. Descripción.
Artículo 237. Condiciones de Planeamiento.
Artículo 238. Condiciones de Ordenación.
Artículo 239. Cesiones.
Artículo 240. Aprovechamiento medio.
Artículo 241. Cuadro de aprovechamientos y determinaciones por U.E.

TÍTULO OCTAVO

NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

CAPÍTULO 1
Determinaciones generales

- Artículo 242. Planeamiento.
- Artículo 243. Urbanización.
- Artículo 244. Edificación.
- Artículo 245. Desarrollo del suelo urbanizable.
- Artículo 246. Determinaciones de los Planes Parciales.
- Artículo 247. Modificación de las determinaciones de este P.G.O.U.
- Artículo 248. Desarrollo de los Planes Parciales.

CAPÍTULO 2
Normas particulares para el suelo urbanizable programado

- Artículo 249. Ordenanzas de aplicación.
- Artículo 250. Condiciones mínimas de parcelación.
- Artículo 251. Cuadros de aprovechamientos y determinaciones por sectores.

TÍTULO NOVENO
NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

CAPÍTULO 1
Determinaciones generales del suelo urbanizable no programado

- Artículo 252. Definición.
- Artículo 253. Limitaciones y prohibiciones.
- Artículo 254. Determinaciones de carácter general.
- Artículo 255. Usos.
- Artículo 256. Desarrollo.
- Artículo 257. Determinaciones de los P.A.U.
- Artículo 258. Documentos de los P.A.U.
- Artículo 259. Concursos para la formulación y ejecución de los P.A.U.
- Artículo 260. Utilidad pública y necesidad de ocupación.

CAPÍTULO 2
Normas particulares para el suelo urbanizable no programado

- Artículo 261. Sectores.
- Artículo 262. Cuadro de los Sectores URNP.

TÍTULO DÉCIMO
NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1
Disposiciones generales

- Artículo 263. Definición y delimitación.
- Artículo 264. Categorías y delimitación.
- Artículo 265. Actuaciones en el suelo no urbanizable.
- Artículo 266. Condiciones de planeamiento.
- Artículo 267. Parcelación y segregaciones.
- Artículo 268. Condiciones de urbanización.

CAPÍTULO 2
Condiciones de uso en el suelo no urbanizable

- Artículo 269. Usos dominantes y complementarios.
- Artículo 270. Usos compatibles.
- Artículo 271. Usos incompatibles.
- Artículo 272. Usos en el suelo no urbanizable de protección especial.

CAPÍTULO 3**Condiciones generales de edificación en el suelo no urbanizable**

- Artículo 273. Concesión de licencia para edificación.
Artículo 274. Concepto de núcleo de población.
Artículo 275. Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de un núcleo de población.
Artículo 276. Condiciones objetivas relativas al lugar.
Artículo 277. Las condiciones objetivas relativas a la parcela.
Artículo 278. Tipos de edificación.
Artículo 279. Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.
Artículo 280. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las Obras Públicas.
Artículo 281. Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
Artículo 282. Edificaciones para alojamientos aislados de propiedad vertical.
Artículo 283. Tipos de suelo.
Artículo 284. Suelo no urbanizable común.
Artículo 285. Suelo no urbanizable protegido.
Artículo 286. Condiciones generales de edificación.
Artículo 287. Condiciones generales estéticas.
Artículo 288. Condiciones generales para instalaciones industriales.
Artículo 289. Condiciones generales para la explotación minera.
Artículo 290. Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos.

CAPÍTULO 4**Condiciones particulares de edificación**

- Artículo 291. Prevalencia. Condiciones particulares sobre generales.
Artículo 292. Condiciones Particulares de Edificación de los establos, residencias y criaderos de animales.
Artículo 293. Condiciones Particulares de Edificación para los invernaderos o protección de cultivos y los invernaderos comerciales.
Artículo 294. Condiciones Particulares de Edificación de las construcciones estrechamente vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras.
Artículo 295. Condiciones Particulares de Edificación de las construcciones que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano.
Artículo 296. Condiciones Particulares de Edificación para las construcciones vinculadas al entretenimiento y servicio de las infraestructuras urbanas y del tráfico automovilista.
Artículo 297. Condiciones Particulares de Edificación para las industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.
Artículo 298. Condiciones Particulares de Edificación para las instalaciones vinculadas al ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.
Artículo 299. Condiciones Particulares de edificación en las instalaciones vinculadas a la acampada.
Artículo 300. Condiciones Particulares para alojamientos aislados de propiedad vertical.
Artículo 301. Condiciones Particulares para casetas agrícolas y construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.
Artículo 302. Condiciones Particulares para los edificios de equipo público incluso establecimientos hospitalarios y hoteleros.

CAPÍTULO 5**Normas particulares para el suelo no urbanizable**

- Artículo 303. Definición y Tipos.
Artículo 304. Normas particulares del suelo no urbanizable de Complejo Serrano de Interés Ambiental (CS).
Artículo 305. Normas particulares del suelo no urbanizable de Protección Forestal (NUPE/FR).
Artículo 306. Normas particulares del suelo no urbanizable de Protección de Regadíos (AG).
Artículo 307. Normas particulares del suelo no urbanizable de Protección Arqueológica. (NUPA).
Artículo 308. Tipología de yacimientos arqueológicos.
Artículo 309. Normas particulares de protección de cauces.

ANEXO**NORMATIVA DE PROTECCION (PLAN ESPECIAL DEL MEDIO FISICO)**

TÍTULO I. NATURALEZA Y AMBITO DEL PLAN

TÍTULO II. NORMAS DE REGIMEN JURIDICO

TÍTULO III. NORMAS GENERALES DE USOS Y ACTIVIDADES

TÍTULO IV. NORMAS PARTICULARES DE REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES

TÍTULO PRIMERO
RÉGIMEN URBANÍSTICO Y JURÍDICO DEL SUELO. ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS.
DESARROLLO DEL PGOU

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Ámbito territorial

El presente P.G.O.U. es de aplicación en todo el término municipal.

Artículo 2.- Vigencia

Este P.G.O.U. entrará en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.P. y mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto no se modifique o revise.

Artículo 3.- Revisión

Este P.G.O.U. habrá de ser revisado en los siguientes supuestos:

- a) Al aprobarse un Plan Director Territorial de coordinación que afecte al término municipal y a las previsiones del P.G.O.U.
- b) La aparición de usos no previstos que afecten gravemente al destino del suelo.
- c) Cuando se haya cubierto el 80% del suelo previsto para la edificación.

Artículo 4.- Modificación

Será posible, la modificación de este P.G.O.U.- en los siguientes supuestos:

- a) Cambios puntuales en la clasificación del suelo que no afecten al modelo territorial ordenado en él.
- b) Cambios en la calificación del suelo, excepto si éstos se refieren a alterar usos de "equipamiento público" (definido en Hormas Regulatoras de Usos) por otros de aprovechamiento privado.
- c) Establecimiento de sistemas generales, no previstos en el P.G.O.U., que no modifiquen el modelo territorial ordenado en él.

Artículo 5.- Interpretación

Las Normas Urbanísticas de este P.G. O.U. se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en el correspondiente apartado de la Memoria. Si se produjese discordancia entre lo grafiado en los Planos y el contenido del texto de la Memoria, Normas y Ordenanzas, prevalecerá siempre esto último y, en todo caso, la solución más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos. No obstante ello, en lo relativo a cotas, superficies, etc. se atenderá siempre a las mediciones que se deduzcan de la realidad, a pesar de lo que se desprenda de los Planos y del texto literario.

Artículo 6. - Régimen urbanístico del suelo

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la ley del Suelo (Sustituir por LOUA) y, en virtud de ella, en el presente P.G.O.U., con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los terrenos.

Artículo 7.- Clasificación del suelo

Los terrenos del término municipal se clasifican en urbanos, urbanizables y no urbanizables.

El ámbito espacial de las mencionadas categorías de suelo se delimita en el Plano de Ordenación que habrá de actualizarse cada año, recogiendo las modificaciones que se produzcan en cada una de las clases de suelo mencionadas anteriormente, como consecuencia de la aprobación definitiva de los distintos Planes y ejecución de los mismos.

Artículo 8.- Suelo urbano

Constituye el suelo urbano los terrenos delimitados en el Plano de Ordenación por tener algunas de las siguientes características:

- a) Estar dotados de acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.
- b) Los que, aún careciendo de algunos de los servicios mencionados en el apartado anterior, tienen su ordenación consolidada, por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios que este P.G.O.U., prevea puede ser objeto de edificación.
- c) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer de los elementos de urbanización antes citados.

Artículo 9.- Suelo urbanizable

Constituye el Suelo Urbanizable los terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, los cuales son aptos para ser urbanizados, por no ser necesarios preservar de la urbanización y sean suficientes para satisfacer las necesidades de expansión.

Se establecen las siguientes categorías:

- a) Suelo programado: constituido por aquel cuyo planeamiento parcial deba ser aprobado en el plazo previsto en el programa de este Plan General.
- b) Suelo no programado: constituido por aquel que solo puede ser objeto de urbanización, mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística.

Artículo 10.- Suelo no urbanizable

Constituye el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal que hay que preservar del proceso urbanizador y aquellos que en la actualidad no son necesarios para cubrir las necesidades de expansión.

CAPÍTULO 2**RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS.****Artículo 11.- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio**

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en este P.G.O.U.

Artículo 12.- Deberes legales para la adquisición gradual de facultades

1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a.) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b.) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico.
- c.) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d.) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e.) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en este Capítulo.

Artículo 13.- Facultades urbanísticas de la propiedad

1. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en este P.G.O.U. para que adquiera la condición de solar.
- b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados en la legislación urbanística.
- c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la legislación urbanística o en este P.G.O.U.

Artículo 14.- Adquisición del derecho a urbanizar

1. La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.

2. El instrumento de planeamiento a que se refiere el apartado anterior será:

- a) En suelo urbano: el presente P.G.O.U. o, en su caso, el P.E.R.I.
- b) En suelo urbanizable programado: Plan General y Plan Parcial.
- c) En suelo urbanizable no programado: Plan General, Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial.

3. El expresado derecho sólo se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.

4. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación, cuando así lo establezca este P.G.O.U., de Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización.

Artículo 15.- Extinción del derecho a urbanizar

1. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizará en los plazos establecidos en el Programa de Actuación Urbanística.

2. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

Artículo 16.- Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en este P.G.O.U., debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

Artículo 17.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno clasificado como suelo urbanizable programado, será el resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

2. En el suelo urbano el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 100% del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva o, en caso de no estar incluido el terreno en ninguna de estas unidades, del permitido por este Plan General.

Artículo 18.- Derecho al aprovechamiento en actuaciones sistemáticas

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere, en el caso de ejecución de una unidad por un Sistema de Gestión privada, en la forma señalada en el artículo 16.

2. Acreditado por los propietarios el cumplimiento de los deberes a que se refiere el artículo 16, la Administración actuante expedirá la certificación correspondiente a instancia de aquellos. Por el transcurso de tres meses sin resolución expresa, se entenderá otorgada esta certificación.

3. A los solos efectos de lo establecido en el número anterior, en el caso de que la Administración no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal, o, en su defecto, en el de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas.

4. Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente, por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

Artículo 19.- Concreción del aprovechamiento urbanístico

El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

1º Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.

2º Compensación económica sustitutiva.

Artículo 20.- Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas

1. El Derecho al Aprovechamiento Urbanístico tratándose de actuaciones sistemáticas se reducirá en un 50% si no se solicita la licencia de edificación en el plazo de cuatro años desde la adquisición de dicho derecho al aprovechamiento urbanístico. Cuando se trate de terrenos no incluidos en una unidad de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en igual porcentaje que el señalado en el párrafo anterior, si no se solicita licencia de edificación en el plazo de cuatro años, previa conversión de la parcela en solar o garantizándose la ejecución simultánea de urbanización y edificación.

2. La resolución administrativa municipal o autonómica declarando el incumplimiento a que se refiere el número 1, deberá dictarse previa audiencia del interesado. El Ayuntamiento decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento Urbanístico.

Artículo 21. Adquisición del derecho a edificar

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

2. Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

Artículo 22.- No adquisición del derecho a edificar

La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción del aprovechamiento señalada en el artículo 20.1.

Artículo 23.- Plazos para la edificación

1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras. Subsidiariamente se fijan unos plazos de iniciación e interrupción máxima de 6 meses y un plazo de finalización de 18 meses.

2. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

Artículo 24.- Efectos de la extinción del derecho a edificar

1. Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada.

2. La Administración expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, valorándose aquellos conforme al 50% del aprovechamiento urbanístico para el que se obtuvo la licencia y éstas por su coste de ejecución.

Artículo 25.- Adquisición del derecho a la edificación

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

2. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

Artículo 26.- Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento

1. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el Planeamiento vigente será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente.

2. Si aún no hubieran transcurrido los plazos resultantes del artículo 20, el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o a justar las obras a la ya concedida.

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

Artículo 27. Edificación sin licencia compatible con el planeamiento

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones, pero compatible con el planeamiento, puede ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento, si ya se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. Si faltase sólo para la adquisición del mencionado derecho la realización de la urbanización, la legalización exigirá también el cumplimiento de dicho deber.

CAPÍTULO 3**NORMAS DE PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN****Artículo 28.- Suelo urbano**

Las determinaciones y previsiones fijadas para el suelo clasificado como urbano en este P.G.O.U. podrá desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos expresamente determinados, en los que se exija la redacción de un Plan Especial, Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias y las operaciones de Compensación o Reparcelación.

Artículo 29.- Suelo urbanizable programado

El suelo urbanizable programado se desarrollará y ejecutará a través de la redacción de los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 30.- Suelo urbanizable no programado

El suelo urbanizable no programado se desarrollará a través de Programa de Actuación Urbanística y, posteriormente, Planes Parciales.

Artículo 31.- Suelo no urbanizable

Las determinaciones y previsiones fijadas para el suelo clasificado como no urbanizable en este P.G.O.U. podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos que se exija la redacción de un Plan Especial.

Artículo 32.- Planes Parciales

1. Contendrán las determinaciones establecidas en el artº 83 L.S. y 45 y ss. del R.P.

2. Los Planes Parciales estarán integrados por los documentos previstos en el mencionado artº 83 L.S. y 57 y ss. R.P.

3. Los Planes Parciales de iniciativa particular, deberán contener, además de las determinaciones anteriormente señaladas, las previstas en los artículos 105 L.S., 46 R.P. y la documentación fijada en el artº 64 del citado R.P.

Artículo 33.- Planes Especiales

Además de los Planes Especiales que se prevén en este P.G.O.U., se podrán redactar otros Planes Especiales, siempre que se cumplan algunos de los objetivos previstos en los artº 84 y siguientes de la Ley del Suelo.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y comprenderán los documentos exigidos por la L.S. y R.P. según la finalidad y objetivos de cada uno de ellos.

Artículo 34.- Estudios de Detalle

Podrán formularse para establecer alineaciones y rasantes, reajustar y adaptar dichas alineaciones y rasantes previstas y fijar la ordenación completa de los volúmenes y edificabilidad.

Estos Estudios de Detalle estarán sujetos a las limitaciones establecidas en el art. 91 L.S., debiendo contener los documentos relacionados en el art. 66 R.P.

Artículo 35.- Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de este P.G.O.U. y en suelo urbanizable, la ejecución de los Planes Parciales, conforme a los artículos 92 de la Ley del Suelo y 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento.

2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumento para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. Las obras de Urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos previstos en el mencionado artº 92 L.S. serán las siguientes:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal espacios libres
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería en los espacios libres.
- g) Redes de telefonía y otras.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones fijadas en este P.G.O.U. o Plan que desarrolle, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Artículo 36.- Proyectos de Obras Ordinarias

Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse conforme a la legislación de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones relacionadas en el apartado 3 del artículo anterior, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, etc., no siendo necesario para la aprobación de tales proyectos, seguir el procedimiento previsto en el art. 41 de Ley del Suelo.

Artículo 37.- Sistema de Compensación

1. En el Sistema de Compensación, la gestión y ejecución de la urbanización del polígono, la realizan los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro. Para ello, deberán constituirse en Junta de Compensación salvo que sea un solo propietario, que será la responsable ante la Administración de la urbanización completa del polígono.

2. En dicho sistema, para el justo reparto de cargas y beneficios, la Junta de Compensación redactará el oportuno Proyecto de Compensación, que será aprobado por el Ayuntamiento, cuando proceda del suelo urbanizable en el que se localizará la cesión del 15% del Aprovechamiento Tipo, y en el que se adjudicarán las fincas resultantes, tras el reparto equitativo de las cargas.

3. La cesión de derecho al Municipio, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, será tras la aprobación del proyecto de compensación, si bien, podrán ser ocupados para la ejecución de las obras de urbanización, aún no habiendo sido recibidas por el Ayuntamiento.

4. Las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones deberán ser entregadas a la Administración en un plazo no superior a tres meses contados desde la recepción definitiva de dichas obras por la Junta.

Artículo 38.- Sistema de Cooperación

1. En el Sistema de Cooperación, la Administración ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios del suelo.

2. Para ello, es preceptiva la reparcelación previa, salvo cuando ésta no sea necesaria, (art- 73 Reglamento de Gestión), para la nueva división ajustada al Plan del conjunto de terrenos de la unidad de ejecución con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus derechos y al Ayuntamiento en la parte que corresponda conforme a Ley.

3. Habrá de redactarse para ello un proyecto de reparcelación, que de no hacerse de forma voluntaria a los tres meses de la aprobación definitiva de la división en unidades de ejecución del sector, será redactado de oficio por el Ayuntamiento, en el plazo de seis meses.

4. Los costes de la urbanización serán distribuidos entre los propietarios, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación, y habrán de abonarse anticipadamente al Ayuntamiento, por un importe igual a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de reparcelación determinará la cesión de derecho al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria.

Artículo 39.- Sistema de Expropiación

En el Sistema de Expropiación, es la Administración la que ejecuta la urbanización, sobre terrenos de su propiedad, obtenidos por expropiación forzosa. Para ello, habrá de aprobar primero la delimitación de la unidad de ejecución que vaya a ser objeto de expropiación.

Artículo 40.- Determinación del Sistema de Actuación

Las unidades de ejecución se desarrollarán a través del sistema de actuación fijado para cada una de ellas.

Artículo 41.- Cambio del Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación previamente establecido, podrá ser sustituido, de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de información, aprobación inicial e información pública durante quince días. El incumplimiento de las obligaciones de los propietarios, implicará que la Administración actuante procederá a sustituir el sistema por otro de gestión pública, pudiendo ser éste el de expropiación.

CAPÍTULO 4**INTERVENCIÓN EN EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES****Artículo 42.- Actos sujetos a licencia**

1. Estarán sujetos a previa Licencia Municipal, a tenor de lo dispuesto en el artículo 242 de la Ley del Suelo, los actos de edificación y uso del suelo, que seguidamente se relacionan:

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 1 del artículo 136 del texto refundido de la Ley del Suelo.
- g) Las obras de instalación de servicios públicos.
- h) Las parcelaciones.
- i) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- j) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- k) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- l) La tala de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
- m) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- n) Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

2. La obligatoriedad de obtener licencia para realizar los actos relacionados en el apartado anterior, será de aplicación en todo el ámbito territorial de este P.G.O.U..

3. La Licencia Municipal será necesaria, aunque para el acto de que se trate, se necesiten otras autorizaciones, licencias o concesiones de órganos diferentes de la Administración.

Artículo 43.- Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público

También estarán sujetos a Licencia Municipal los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por Órganos del Estado o Entidades de Derecho Público, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 244 de la Ley del Suelo.

Artículo 44.- Contenido normal de la solicitud de Licencia

1. La solicitud de licencia deberá contener, al menos, las siguientes indicaciones:

- a) Nombre, apellidos y domicilio de los interesados y, en su caso, además, de la persona que lo represente.
- b) Situación de la finca e índole de la operación, obra o instalación para la que se solicita la licencia.
- c) Otras circunstancias que, a juicio del peticionario, se estimen convenientes.

2. Con la solicitud de licencia se presentarán los siguientes documentos:

- a) Proyecto Técnico, adecuado a la operación, obra instalación, e integrado por:
 - a.1. Memoria en la que se describa la operación, obra instalación con la precisión y alcances suficientes para valorar, juntamente con los otros documentos, la procedencia de la Licencia.
 - a.2. Planos de situación y de emplazamiento a escala respectivamente 1:2.000 y 1:5.000 ó, excepcionalmente, más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieren.
 - a.3. Plano de Información a escala 1:5.000 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieren.
 - a.4. Plano o planos que representen lo que se pretende realizar a escala no inferior a 1:1.000 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieren.

Cuando la operación, obra o instalación no requiera por su naturaleza la elaboración de un Proyecto Técnico con el contenido que se expresa en este artículo, o dicha naturaleza o las circunstancias de lo solicitado no permita o no justifique la redacción del Proyecto con el expresado contenido o con las precisiones de escala establecidas, se explicará en la Memoria la razón del contenido que se dé al Proyecto.

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

3. Lo dispuesto en este artículo no es aplicable a las obras menores definidas en el artículo 51.

Artículo 45. Carácter reglado

Las licencias se otorgarán de acuerdo con la Ley del Suelo., las determinaciones del presente P.G.O.U. y las Normativas de obligado cumplimiento que afecten a la edificación y uso del suelo.

Artículo 46.- Procedimiento

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

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

Artículo 47. Plazos y suspensión del cómputo

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

2. El cómputo de los plazos quedará suspendido:

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

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

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

Artículo 48.- Competencia

1. La competencia para otorgar o denegar licencias corresponde al Alcalde.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior, será sin perjuicio de lo previsto en la Ley del Suelo, para los supuestos de subrogación.

Artículo 49. Licencia de parcelación

1. En la solicitud de licencia de parcelación, se expresarán las características de la parcelación pretendida, con expresión de la superficie de las parcelas y su localización.

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

a) Memoria, en la que se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes.

b) Cédula o cédulas urbanísticas de la finca a que se refiere la parcelación.

c) Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000 o, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieren.

d) Plano de Información a la misma escala.

e) Plano de Parcelación a escala 1: 1000.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida al aprobarse los Proyectos de Reparcelación y Compensación. Podrá concederse simultáneamente con la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan Planos Parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como con los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

Artículo 50.- Licencia de obras de urbanización

1. Para obtener la Licencia de Obras de Urbanización, habrá de presentarse el Proyecto Técnico correspondiente, integrado por la Documentación adecuada a la clase de obra que se pretenda ejecutar.

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

Artículo 51.- Obras menores

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

Artículo 52.- Ordenes de ejecución

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

2. En cumplimiento de lo dispuesto en el artº. 245 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de dicha conservación, con indicación del plazo de realización.

Artículo 53.- Declaración del estado de ruina

1. Se declarará el estado ruinoso de los edificios, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de la reparación sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del solar.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

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

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

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.
- c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble, determinándose las obras necesarias que debe de realizar el propietario.

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

CAPÍTULO 5**PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA****Artículo 54.-Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución**

1. Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia, el Ayuntamiento dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras fueran incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado en todo caso, procediéndose a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno, si el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia.

b) Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y el interesado hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo de dos meses, solicite la preceptiva licencia. De no tener adquirido dicho derecho o no solicitarse licencia, se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente, con las obras existentes al tiempo de la suspensión.

2. Cuando las obras de edificación se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento dispondrá su suspensión inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras. La falta de ajuste en el mencionado plazo determinará la expropiación sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y de las obras realizadas de conformidad con la licencia u orden que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de demolición que sean precisos.

Artículo 55.- Obras terminadas sin Licencia o sin ajustarse a sus determinaciones

1. Si hubiere concluido una edificación sin licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la oportuna licencia. Esta deberá otorgarse si se hubiera ya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo que se fije, se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone, en su caso, el aprovechamiento materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación, por su valor urbanístico. Procederá la expropiación o venta forzosa del terreno con la edificación, en los casos en que no se solicite la licencia o se incumplan las referidas condiciones.

b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su demolición. Procederá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno cuando al tiempo de su terminación no se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia. En otro caso, habrá de solicitarse en el plazo que se señale.

2. Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución o solicite la oportuna licencia en el plazo de dos meses. Desatendido el requerimiento, se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden de ejecución que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de las demoliciones precisas.

Artículo 56.- Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones

Cuando algún acto distinto de los regulados en el artículo anterior y precisado de licencia se realizase sin ésta o en contra de sus determinaciones, el Ayuntamiento dispondrá, la cesación inmediata de dicho acto, debiendo el interesado solicitar licencia o a justar la actividad a la ya concedida, en el plazo de dos meses.

En defecto de solicitud de licencia o cuando ésta no pueda concederse por disconformidad con la ordenación vigente, se procederá a impedir definitivamente dicha actividad y, en su caso, a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquella.

Artículo 57.- Sujeción a otros regímenes

Lo dispuesto en los tres artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación.

Artículo 58.- Subrogación de la Comunidad Autónoma

En las actuaciones sin licencia u orden de ejecución, las medidas reguladas en este capítulo serán acordadas por el órgano autonómico competente, si requerido el Ayuntamiento a estos efectos, no las adoptara en el plazo de un mes, a contar desde la recepción del requerimiento.

Artículo 59.- Suspensión de licencias y paralización de obras

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

2. El Alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previstos en el artículo 118 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Si la sentencia anulara la licencia, la edificación realizada al amparo de la misma no quedará incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

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

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

5. En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia

6. El plazo para solicitar la citada licencia será de un año a contar desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

7. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

Artículo 60.- Revisión de licencias u órdenes de ejecución

1. Las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves definidas en esta Ley, deberán ser revisadas dentro de los cuatro años desde la fecha de su expedición por la Corporación municipal que las otorgó a través de alguno de los procedimientos del artículo 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

2. Anulada la licencia en el procedimiento previsto en el número anterior, se estará a lo dispuesto en apartado 3 del artículo anterior.

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

Artículo 61.- Medios de restauración del orden urbanístico en zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres

1. Los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 42 que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres, quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 54 mientras estuvieren en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 55 cuando se hubieren consumado sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo.

2. Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos, serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y la adopción de las demás medidas previstas en el artículo. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en el artículo 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

TÍTULO SEGUNDO **NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 62.- Definición y tipos

Sin perjuicio de las Normativas particulares de protección, que se establecen en diferentes apartados de esta Normativa Urbanística, serán de obligado cumplimiento, en todo el ámbito del término municipal, las medidas de protección que a continuación se enumeran:

- a) Medidas de protección del medio ambiente urbano.
- b) Medidas de protección del paisaje natural.
- c) Medidas de protección de los yacimientos de interés científico.
- d) Medidas de protección de jardines y arbolado.
- e) Usos y actividades sometidos a previa Evaluación de Impacto Ambiental.

CAPÍTULO 2

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.

Artículo 63.- Definición y tipos

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

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

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

Artículo 64.- Regulación de la publicidad

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

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

3. Se prohíben expresamente los elementos publicitarios en la coronación de los edificios, así como aquellos que, situados en fachada, no cumplan las determinaciones que para los "elementos salientes de edificación: anuncios" se fijan en las Normas Regulatoras de la edificación.

Artículo 65.- Terrenos no edificados

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

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

Artículo 66.- Seguridad y decoro público de los edificios

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

Artículo 67.- Instalaciones en la Vía Pública y supresión de barreras arquitectónicas

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

2. Se prohíbe expresamente la colocación de toldos verticales que impidan la continuidad visual y/o física de la vía pública, con una altura mínima en cualquier elemento de 2,2 mts. y un vuelo máximo de 3 mts.

3. En cuanto a supresión de barreras arquitectónicas se estará a lo dispuesto en el decreto_72/1992 de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y el transporte de Andalucía.

CAPÍTULO 3

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL

Artículo 68.- Definición y Tipos

1. No se concederá autorización por el Ayuntamiento u otros organismos competentes de la Administración a los Planes, proyectos o actos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural.

2. A tal efecto se regulan a continuación una serie de medidas que, para las actuaciones concretas que se citan, serán de obligado cumplimiento:

- a) Nuevas infraestructuras.
- b) Elementos publicitarios.
- c) Cementerio de vehículos
- d) Masas forestales.

- e) Protección de fauna.
- f) Protección de suelo.
- g) Protección de paisaje.

Artículo 69.- Nuevas infraestructuras

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

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

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

Artículo 70.- Elementos publicitarios

1. Los elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación habrán de cumplir las condiciones fijadas en las Normas Regulatoras de los sistemas, (Sistema Viario), en cuanto a su posición.

2. No se permitirá que estos se pinten directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc, ni que constituyan por su tamaño, color o posición un atentado al medio natural. En ningún caso se podrán fijar imágenes o símbolos en las cimas de las montañas sin informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

3. La colocación de elementos publicitarios, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a Licencia Municipal.

Artículo 71.- Cementerio de vehículos

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

Artículo 72.- Protección de masas forestales

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

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

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

Artículo 73.- Protección de fauna

Será necesaria la obtención de licencia urbanística para el levantamiento, instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos. Se exigirá informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

Artículo 74.- Protección del suelo

1. La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimiento de tierras en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie de más de 2.500 m² . o a un volumen superior a 2.000 m³., deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.

2. Las actividades extractivas precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística (arte. 44.2 Reglamento Gestión Urbanística). La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Agencia de Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural {R.D. 2994/1. 982 de 15 Octubre).

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

Artículo 75.- Protección del paisaje

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

CAPÍTULO 4

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS DE INTERÉS CIENTÍFICO

Artículo 76.- Definición y tipos

1. A los efectos de este P.G.O.U. se entenderá por Yacimiento de Interés Científico no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo a lo establecido en la Ley del Patrimonio Histórico Español de 25 de Junio de 1.985, y Ley 1/1991 de 3 de Julio de Patrimonio Histórico de Andalucía, sino cuantos tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas y geográficas de la zona.

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

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

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

CAPÍTULO 5

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE JARDINES Y ARBOLADO

Artículo 77.- Protección de los árboles

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

Artículo 78.- Protección de las excavaciones para plantaciones

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

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

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

Artículo 79.- Sanciones

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

2. Igualmente serán motivo de sanción:

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

Artículo 80.- Indemnizaciones: valoración de árboles

Cuando, por los daños ocasionados a un árbol, o por necesidades de obra, éste quedase dañado, muerto o fuera necesario suprimirlo, la Administración valorará el árbol siniestrado en todo o en parte, a los efectos de indemnización de acuerdo con los criterios expuestos en el Boletín de la estación Central de Ecología, vol. IV, n- 7 de 1.975 de I.C.O.K.A. y los que pueda establecer la Agencia de Medio Ambiente (A.M.A.)

Artículo 81.- Corte de árboles o supresión de jardines

La tala de árboles o supresión de jardines, aunque éstos sean privados, queda sujeta a la concesión de licencia municipal preceptiva.

CAPÍTULO 6**USOS Y ACTIVIDADES SOMETIDAS A PREVIA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL****Artículo 82.- Infraestructuras que requerirán evaluación de impacto ambiental**

1-Nuevos embalses a partir de 1 Hm³. de volumen de agua embalsada, de 10 m. cota de embalse, o de 10 Ha. De superficie de la lámina de agua.

2-Trazado de carreteras y autopistas.

3-Trazado de ferrocarriles.

4-Corrección de cuencas.

5-Captaciones de aguas a partir de 10 l/seg.

6- Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anexas.

7- Tendido de líneas aéreas de transporte de energía eléctrica a 66 o más Kv. de tensión.

8- Gaseoductos y oleoductos.

Artículo 83.- Actividades económicas que requerirán evaluación de impacto ambiental**A).- Actividades industriales.**

1 - Azucareras y alcoholeras.

2 - Papeleras.

4 - Centrales térmicas de todo tipo.

5 - Producción de fertilizantes orgánicos e inorgánicos.

6 - Producción de azufre y derivados ácidos.

7 - Producción de clínker y de cemento.

8 - Fabricación de cal y yeso.

9 - Siderurgia integral.

10 - Baterías de coque.

11 - Producción de aluminio de primera fusión.

12 - Producción de plomo de primera fusión.

13 - Producción de zinc por reducción de minerales y por destilación.

14 - Producción de cobre.

15 - Producción de antimonio, cadmio, cromo, manganeso, estaño y mercurio.

16 - Producción de metales y aleaciones por electrólisis.

17 -Fabricación de gases para síntesis química.

18 -Producción de halógenos y sus hidrácidos.

19 -Producción de ácidos sulfúrico, nítrico y fosfórico,

20 -Producción de fósforo.

21 -Producción de arsénico y sus compuestos.

- 22 -Producción y utilización de ácido cianhídrico, sus sales y derivados.
- 23 - Producción de carburos metálicos.
- 24 - Producción de hidrocarburos aromáticos.
- 25-Producción de hidrocarburos alifáticos.
- 26 - Producción de acrilonitrilo.
- 27 - Producción de coque de petróleo.
- 28 - Producción de betún, brea y asfalto de petróleo.
- 29 - Producción de negro de humo.
- 30 - Producción de bióxido de titanio.
- 31 - Producción de óxido de zinc.
- 32 - Fabricación de celulosa y pastas de papel.

B).- Actividades extractivas.

- 1- Explotaciones mineras.
- 2- Movimientos de tierra que comporten un volumen superior a 1000 m³. de material removido.
- 3 - Extracciones de áridos o piedra.

C).- Actividades agroindustriales.

- 1 - Almazaras.
- 2 - Instalaciones de estabulación para más de 250 cabezas de ganado bovino y 1.000 cabezas de ganado caprino y ovino.
- 3 - Granjas de más de 500 cerdos.
- 4 - Granja agrícola de más de 10.000 aves o 2.000 conejos
- 5 - Piscifactorías.

D).- Otras actividades industriales:

- 1 - Todas las industrias en Suelo no Urbanizable con extensión superior a 1.000 m². construidos en planta.

TÍTULO TERCERO **NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS**

CAPÍTULO 1

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 84.- Condiciones de uso del suelo

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

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

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

Artículo 85.- Clasificación de los usos

- 1. Usos Globales: Se establecen unas categorías generales de las distintas actividades y usos a los que pueden ser destinados los suelos:
 - a)Residencial.
 - b)Industrial.
 - c)Terciario.
 - d)Institucional.
 - e)Equipamiento comunitario.
 - f)Espacios libres.
 - g)Sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.
 - h)Rural.

2. Los usos globales se subdividen a su vez en usos pormenorizados y detallados con un criterio de definición cada vez más exhaustivo.
 - a) Usos Pormenorizados.
 - b) Usos Detallados.

Artículo 86.- Regulación de Compatibilidades entre Usos. Definición y Tipos

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO 2

DEFINICIONES Y CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 87.- Ámbito

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

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

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

Artículo 88.- Uso residencial

1. Es el destinado al alojamiento de las personas.

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

Artículo 89.- Uso industrial

1.- Definición y clases

1.1. Uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

1.2. Las Normas reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe, tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos. Simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas.

1.3. De acuerdo con tales criterios y atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes Categorías industriales:

- a) Primera Categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.
- b) Segundo Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.
- c) Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial.
- d) Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

2.- Primera categoría: industrias compatibles con los alojamientos

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

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

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

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

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

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

3.- Segunda categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial

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

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

3.3. A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son "insalubres" aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se origine desprendimiento o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

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

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

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

Sólo se admitirá en edificios de uso exclusivo. Para determinar sus condiciones se establecen dos subcategorías:

a.1) Industria adosada ó otra edificación. En este caso, la potencia máxima admitida será de 60 Kw. (81,6 C.V.) y el ruido exterior máximo medido sobre la pared medianera será de 35 dBA durante la jornada laboral. La vibración máxima admitida será de 15 Pals, medidos en el limite interior del recinto y habrá de ser absorbida por cimentación y estructura independiente de la del edificio.

a.2) Industria ubicada en edificio exento o adosada a otro del mismo uso (para lo que debe corresponder a una zona con esa utilización específica autorizada por este planeamiento). En este caso, la potencia máxima instalada será igualmente, de 60 Kw. (81,6 C.V.), y el ruido exterior máxima durante la jornada laboral diurna será de 55 dBA (8 a 22 h.) y de 45 dBA durante la nocturna. La vibración máxima admitida sobre la vía pública será de 5 Pals.

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

4. - Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica

4.1. Perteneciente a esta Categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquéllas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

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

4.3. No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

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

4.4.1) Mediana y gran industria, industria molesta o nociva en razón de sus vertidos. Es el uso que se considera incompatible con la zonificación residencial por las molestias que puede ocasionar a la vivienda debido a la intensidad de la actividad industrial que se desarrolla, pero que, sin embargo, puede coexistir con otros similares en lugar específicamente localizado para ello. Está constituido por las industrias que sobrepasan los parámetros máximos definidos para el denominado "pequeña industria" y también por aquellos otros que están clasificados como actividades "nocivas", en razón de los vertidos o despojos que producen, por el R.A.M.I.N. y P. Estos usos sólo se admiten, como se expresa en su propia denominación, localizados en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento.

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

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

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

5.- Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano

5.1. Son aquellas que por sus extremas características de molestia y o peligrosidad, o por cualquiera otra derivada de la aplicación del Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

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

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

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

6.- Reglamentación de las actividades.

6.1. Para la clasificación de las actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre, que será de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este Capítulo, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia, propias del cambio tecnológico.

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

7.- Regulación del uso

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

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

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

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

8.- Modificación de la categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

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

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

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

- a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
- b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.
- c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.

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

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

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

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

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

8.4. Sólo se autorizará el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas.

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

9.- Condiciones de funcionamiento

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

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

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

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

9.3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos.

Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Categoría 4ª.

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

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

TABLA 1

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

TABLA 2

LOCALIZACIÓN DE LA OPERACIÓN O CARÁCTER DEL RUIDO	CORRECCIÓN DE DECIBELIOS
1.- Operación que se realiza + +5 durante el día.	
2.- Fuente de ruido que emite menos de: a) 20% por cualquier periodo de 1h, b) 5% por cualquier periodo de 1h.	+5
3.- Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc).	+5 +10
4.- Ruido de carácter periódico.	-5
5.- Parcela o solar industrial que se halle en zona industrial, alejado más de 100 mts de cualquier zona residencial o rústica, prevista por esta Normativa.	-5
	+10

(Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las diez de la noche y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la Tabla 2, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla 1).

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

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

f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringleman, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos. Por consiguiente, las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico. Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire. En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora.

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

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

10.- Vertidos industriales

10.1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. En el caso de que se produzcan aguas residuales con grasas se decantarán previamente éstas colocando un separador de grasas antes de su vertido a la red.

Artículo 90.- Uso terciario

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

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

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

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

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

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

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

B.I) Servicios de la Administración.

B.II) Oficinas privadas.

B.III) Despachos profesionales.

Este uso se admite en cualquier situación en la edificación.

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

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

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

D.II) Uso de discotecas y salas de fiestas. Es el destinado al servicio al público para la práctica del baile y audición de música, generalmente reproducida en los primeros y de orquesta en los restantes, en los que además suele acompañarse con mucha más frecuencia que en aquéllos, de peguemos espectáculos de variedades y, en ambos, del servicio de bar e, incluso, restaurante. La diferencia fundamental de estos locales con los demás de la hostelería, además de su horario de utilización, y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior, ventilación forzada, etc, la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos. Por tanto, este uso sólo se admite en edificio exclusivo, debidamente insonorizado en la pared medianera. Se exceptúan los casos de planta baja de vivienda o viviendas ocupadas por la propiedad o personas que, expresamente, manifiesten su aceptación a tal utilización. En cualquiera caso se adecuará a la Legislación Vigente.

D.III) Uso socio-cultural. Es el destinado a la realización de actividades propias de asociaciones, peñas, clubs, partidos políticos, y agrupaciones en general, y a las propiamente culturales, tales como salas de exposición/, conferencias, bibliotecas, museos, etc. Este uso se admite en cualquier localización dentro de la edificación.

Artículo 91.- Uso Institucional

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

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

B) Uso asistencial. Es el destinado a la prestación de servicios complementarios a los regentados directamente por la Administración del Estado en materia de Sanidad, educación y beneficencia, y que son mantenidos, por tanto, por entidades semipúblicas o privadas, incluso con explotación de los mismos. Se incluyen en este uso las guarderías, asilos de ancianos, centros de beneficencia, clínicas de urgencia, etc. Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

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

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

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

Artículo 92. - Uso de equipamiento comunitario

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

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

A) Escolar-Educativo. Es el destinado a las actividades docentes en sus diferentes niveles y modalidades, tanto de iniciativa privada como pública. Este uso sólo se admite en planta baja y primera o en edificio exclusivo, excepto las enseñanzas no regladas (academias particulares) que admiten cualquier localización en el edificio. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Guarderías.
- II) Pre-escolar.
- III) Educación General Básica (E.G.B.).
- IV) Bachillerato Unificado Polivalente (B.U.P.).
Formación Profesional (F.P.).
- V) Universitario. Investigación.
- VI) Enseñanzas no regladas, (academias de idiomas, etc.)

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

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

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

E) Servicios. Es el destinado a la prestación de servicios a las personas, tales como gimnasios, salinas, peluquerías, etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación. Se procurará que tengan accesos y escaleras independientes del uso residencial.

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

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

3. Las condiciones de uso del equipamiento comunitario vienen desarrolladas en las Normas Regulatoras de los Sistemas (Título 4), en su capítulo 4.

Artículo 93.- Cambios de Uso del Equipamiento Comunitario

1. En los planos de clasificación y calificación del territorio municipal aparece grafiada la calificación de equipamiento.
2. El suelo destinado a equipamiento educativo y sanitario no podrá destinarse a finalidad distinta de la de equipamiento.
3. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso educativo, podrá sufrir pequeñas reducciones en favor del uso educativo, siempre que así lo apruebe el Consejo Escolar del Centro y la Consejería de Educación.
4. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso cultural, podrá sufrir reducciones y cambios de uso, siempre que se respeten las necesidades mínimas del uso cultural.
5. El suelo destinado a equipamiento religioso, podrá sufrir reducciones y cambios de uso, siempre que se demuestre su sobredimensionamiento, se respeten los valores histórico-artísticos y las necesidades mínimas del uso religioso.
6. El suelo destinado a espectáculos podrá cambiar de uso, cuando se demuestre su no rentabilidad.
7. Los cambios de uso anteriormente citados no serán considerados modificación del P.G.O.U. ni del Programa de Actuación, salvo que el terreno se destine a uso distinto del de equipamiento comunitario y siempre que ello no afecte a la titularidad pública prevista en el Plan.
8. Los cambios de uso permitidos serán los de la ordenanza particular de la manzana en que estén situados.

Artículo 94.- Uso de espacios libres

1. Es el destinado al esparcimiento al aire libre y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad, de dominio público o privado, mediante la implantación de arbolado y jardinería o simple pavimentación, como lugares de paseo y relación.
2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:
 - A) Zonas verdes. Grandes áreas libres con las plantaciones adecuadas, en cada caso. Se denominará Parque urbano.
 - B) Otros espacios libres. Áreas más pequeñas y relacionadas con el uso diario, con las plantaciones, pavimentación y mobiliario adecuado en cada caso. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:
 - Jardines.
 - II) Áreas ajardinadas.
3. Las condiciones particulares de los espacios libres vienen señaladas en las Normas Regulatoras de los Sistemas en su capítulo 4, dedicado a Sistema de Áreas Libres y en las Normas Técnicas de Urbanización.

Artículo 95.- Uso de sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras

1. Es el destinado al movimiento de personas, mercancías y vehículos, así como a su estacionamiento y también a la dotación de otros servicios urbanísticos tales como el abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, teléfonos, etc.
2. Como una división de usos pormenorizados, se pueden distinguir las siguientes clases:
 - A) Red viaria. Es el destinado a la comunicación, articulación y transporte de personas, animales, vehículos y mercancías, así como estacionamientos y los complementarios que posibilitan su buen funcionamiento. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:
 - I) Autopistas y autovías.
 - II) Carreteras Principales.
 - III) Carreteras Secundarias.
 - IV) Caminos Principales.
 - V) Caminos Secundarios.
 - VI) Vías Pecuarias.
 - VII) Vías primarias de circulación rodada.
 - VIII) Vías secundarias.

- IX) Vías peatonales.
- X) Carriles de bicicleta.

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

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

D) Red ferroviaria. Es el destinado a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles: Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Vías férreas.
- II) Zona de estacionamiento y entretenimiento.
- III) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.

E) Otras infraestructuras. Es el destinado a dotar de los servicios urbanísticos a la población y a las actividades en general. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Abastecimiento de agua.
- II) Saneamiento.
- III) Abastecimiento de energía eléctrica.
- IV) Servicios telefónico y telegráfico.
- V) Alumbrado Público.
- VI) Vertido de Residuos Sólidos: Tanto basureros como vertederos de escombros. Deberán ubicarse obligatoriamente en el suelo no urbanizable.
- VII) Otros servicios.

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

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

Artículo 96.- Uso Rural

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

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

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

B) Forestal. Es el destinado a la explotación, o mantenimiento, del cultivo de especies arbóreas, de matorral o monte bajo, con fines recreativos, medioambientales o, simplemente, económico. Este uso es uno de los regulados dentro del apartado correspondiente al suelo no urbanizable y en las Normas Generales de Protección.

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

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

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

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

TÍTULO CUARTO
NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

CAPÍTULO 1**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL****Artículo 97.- Definición y Tipos**

1. Los Sistemas integrantes de la estructura urbanística, (en adelante sistemas), son el conjunto de elementos que relacionados entre si, contribuyen a lograr el desarrollo urbano en coherencia con el modelo territorial propuesto por el planeamiento.

2. Se distinguen dos tipos de Sistemas.

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

b) Sistemas Locales: Son el conjunto de elementos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro), y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura y al denominado "equipo público" constituido por parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos, según se define en las Normas Reguladoras de los Usos de este P.G.O.U..

Artículo 98.- Sistemas y titularidad jurídica del suelo

1. La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo que dispone el art. 132 de la Ley del Suelo.

2. Se exceptúan de lo previsto en el apartado anterior los equipamientos existentes en la actualidad o los nuevos que específicamente se determinan como de titularidad y dominio privado, mientras mantengan idéntico destino o uso de los terrenos. La eventual modificación del destino o uso constituye título suficiente para su incorporación al dominio público a través de los medios legales oportunos.

3. Los terrenos que el planeamiento afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita, o por cualquier otro título, son de dominio público.

4. La titularidad y afectación pública no excluye la concesión de incluso el derecho de superficie, en aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con el destino previsto en este P.G.O.U..

Artículo 99.- Obtención de terrenos para Sistemas Generales en Suelo Urbano

La obtención de terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano se producirá por ocupación directa o mediante expropiación.

Artículo 100.- Obtención de terrenos para Sistemas Generales en suelo urbanizable programado

La adquisición de los terrenos destinados a sistemas generales en Suelo Urbanizable Programado se obtendrán del siguiente modo:

a) Cuando estén incluidos en áreas de reparto, mediante los procedimientos redistributivos de compensación o por reparcelación y, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.

b) Cuando estén excluidos de dichas áreas, mediante expropiación u ocupación directa.

Artículo 101.- Obtención de terrenos para dotaciones Locales en Suelo Urbano

Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidad de ejecución son de cesión obligatoria y gratuita mediante los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

Si los terrenos afectos a las antes mencionadas dotaciones no se encuentran incluidos en unidades de ejecución se obtendrán por expropiación.

Artículo 102.- Obtención de terrenos para dotaciones locales en suelo urbanizable programado

Los terrenos afectos a dotaciones locales en suelo urbanizable programado son de cesión obligatoria y gratuita mediante los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

Artículo 103.- Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en este P.G.O.U., todos los Sistemas Generales no existentes a la entrada en vigor del mismo o incluso los ya existentes susceptibles de modificación serán objeto de redacción de Planes Especiales a excepción de los que, por encontrarse sobre suelo urbanizable, puedan ser incluidos en Planes Parciales.

2. En dichos planes se determinará, tanto el procedimiento para su obtención en su caso, como la normativa y condiciones de ejecución a través de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Edificación.

3. Para la realización de las obras de urbanización, incluso para las de reforma, ampliación o mantenimiento en los ya existentes, serán preceptiva la concesión de la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 104.- Desarrollo y Ejecución de los Sistemas Locales

1. Podrán ejecutarse, en general y una vez obtenida la titularidad, por el Organismo que haya de ostentarla, directamente, puesto que al estar todos ellos localizados sobre suelo urbano ó urbanizable en ejecución, habrá sido ya definida su normativa de uso y edificación en las correspondientes de este Plan General o de los Planes Parciales, de los que provengan.

2. Se exceptúan los casos para los que se determine la redacción de un Estudio de Detalle en desarrollo de las Unidades de Ejecución.

3. La ejecución se realizará a través de la redacción de Proyectos de Urbanización y/o de edificación, estando sujetos a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 105.- Clasificación de los Sistemas

1. Se podrán dividir los Sistemas en:

- a) Sistema Viario
 - 1) Sistema General Viario
 - 2) Sistema Local Viario
- b) Sistema de Equipamiento comunitario
 - 1) Sistema General de Equipamiento
 - 2) Sistema Local de Equipamiento
- c) Sistema de Áreas Libres
 - 1) Sistema General de Áreas Libres
 - 2) Sistema Local de Áreas Libres
- d) Sistema de Infraestructuras Urbanísticas
 - 1) Sistema General de Infraestructuras
 - 2) Sistema Local de Infraestructuras

CAPÍTULO 2**SISTEMA VIARIO****Artículo 106.- Definición y Tipos**

1. Es el destinado al uso viario según se define en las Normas Regulatoras de los Usos de esta Normativa Urbanística.

2. Está constituido por el Sistema General Viario y completado por el Sistema Local correspondiente.

Artículo 107. - Condiciones de Edificación del Sistema General Viario

1. Las condiciones a que habrán de ajustarse las instalaciones provisionales serán las definidas por el Organismo que ostente el dominio. En el caso de que sea el Ayuntamiento serán definidas en cada caso por la Oficina Técnica Municipal.

2. Las instalaciones que se permiten con carácter permanente se ajustarán a los siguientes parámetros:

a) Estación de servicio:

Tipo de edificación: Exenta. Ocupación máxima: 25%.
Altura máxima: 2 planta. Separación a linderos: 5,00 metros.

b) Estación de autobuses:

Tipo de edificación: Alineada a vial en parcela exenta.
Ocupación máxima: 100%. Altura máxima: 2 plantas.

c) Almacenes de maquinaria y mantenimiento:

Tipo de edificación: Alineada a vial. Ocupación máxima: 80%.

Altura máxima: 2 plantas.

Retranqueo obligatorio: Se retranquearán obligatoriamente de la vía principal 5,00 metros.

Artículo 108.- Zonas de Protección del Sistema General Viario

1. Se definen a continuación, para todos los elementos, existentes o de nueva ordenación, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a cada uno de ellos. Dichas condiciones se refieren en particular al suelo no urbanizable, ya que en suelo urbanizable serán fijadas por los respectivos Planes Parciales que desarrollen este P.G.O.U., y en suelo urbano, por la normativa correspondiente del mismo.

2. A ambos lados de los elementos viarios se establece una faja de terreno de anchura variable, que constituye su zona de protección y comprende, además de la zona de ocupación y dominio público, la zona de servidumbre y la zona de afección, en las cuales no podrá efectuarse construcción, obras u ocupación alguna sin autorización del Organismo Titular o administrador de la vía.

3. Se define una distancia de edificación medida desde el borde de la calzada, que limita con carácter general la proximidad de las edificaciones a las citadas vías.

4. Con respecto a las carreteras a las que es de aplicación la legislación correspondiente, en el croquis adjunto se especifican las amplitudes de las zonas aludidas y las correspondientes distancias de edificación.

5. Se prohíbe la realización *de* cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre (Artº 81.2 del Reglamento General de Carreteras) por lo que a carreteras se refiere y a menos de 5 m. del eje de los caminos, con un mínimo de 2 m desde el borde del camino.

6. Por lo que se refiere al resto de caminos que no puedan considerarse como carreteras según lo anterior, serán de aplicación las limitaciones de uso y defensa particulares que están establecidas y les sean de aplicación y en su defecto, la zona de protección será de 10 m. medidos desde el eje del camino, para los caminos principales y de 8 m. para los caminos secundarios.

7. En las vías Pecuarias, la zona de protección coincide con el dominio público definido en el correspondiente Proyecto de Clasificación. La amplitud de la zona será pues del ancho legal expresado en el Proyecto, salvo las enajenaciones de terrenos sobrantes que se hubiesen efectuado.

Este ancho legal será el siguiente:

Cañadas Reales	75,22 m.
Cordeles	37,61 m.
Veredas	20,89 m.
Coladas	variable (según el Proyecto).

8. Los elementos anexos a estas vías pecuarias tales como descansaderos, abrevaderos y majadas estarán igualmente protegidos en la extensión superficial que señale el citado Proyecto de Clasificación.

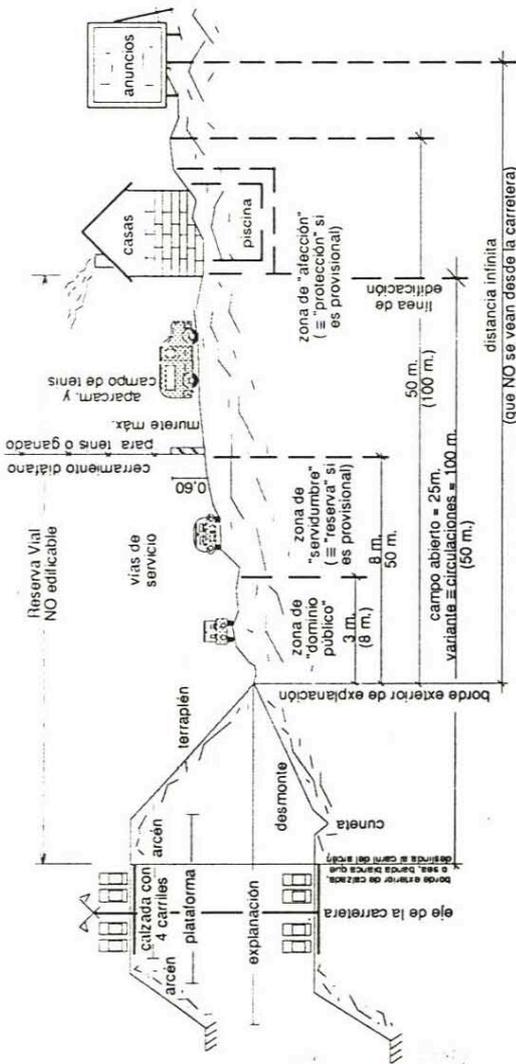
9. Para las vías de comunicación que constituyan propuesta de planeamiento, la zona de protección está constituida por la expresamente señalada en los planos y en ellas se prohíbe todo uso que no tenga carácter agrícola incluyéndose en la prohibición cualquier tipo de edificación. Una vez construida la vía propuesta de que se trate, será de aplicación lo dispuesto en los números anteriores de este Artículo, en la forma que corresponda.

Artículo 109.- Sistema Local viario. Definición

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema viario no incluidos como parte del Sistema General; comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas por calzadas, aceras y paseos peatonales.

2. En los planos de Ordenación: Red viaria, se grafían tanto los elementos existentes como los de nueva ordenación tanto en suelo urbano como, en su caso, en el suelo urbanizable. En este segundo caso las vías señaladas con las secciones mínimas de calzada que se han acotado, constituirán el soporte de la ordenación que podrá ser completada por los Planes Parciales.

LIMITACIONES A LA PROPIEDAD EN CARRETERAS



NOTAS

Observe, que las distancias, en m., son diferentes según que la carretera sea:

Convencional	Autopista (cifra entre paréntesis)
No convencional "de lujo"	Autovía
	Vía rápida

El nº entre paréntesis son los metros aplicables dará el caso de autopista, autovía o vía rápida.

Fuentes

- Ley de autopistas B/972 (B.O.E. 11-mayo y 30-julio-88)
- Ley de carreteras 25/1988 (B.O.E. 30-julio-88)
- Reglamento de carreteras (B.O.E. 17-mayo-77)

ZONA	ARTICULO de la Ley del 88	AUTORIZACIONES
"Dominio Público"	20	Es necesario expropiar esos 3 m. en los proyectos que se hagan a partir de ahora. Pero no afecta a los actuales propietarios de esos 3 m. en las carreteras existentes.
En fase inicial de planeam. de red arterial "Reserva"	22	Se permiten conducciones de agua, gas, electricidad, etc. y almacenar temporalmente vehículos y materiales de obras. Pero se prohíben los cerramientos de cualquier tipo.
"Protección" = "Afección"	23	Límite de la obligación de pedir permiso al M.O.P.U. para cualquier obra. El M.O.P.U. solo puede denegar el permiso cuando exista un proyecto de ampliación a ≤10 años vista.
Línea de "Edificación"	25	Es el límite: A) de prohibición: a) hacer obras nuevas de edificaciones. b) o reconstrucción. c) o ampliación. B) y límite máximo que puede expropiarse.

(1) La Norma 3.1.1.C. define este ancho (la Plataforma) como "Explanada". La cual nos parece un disparate porque se presta a confundirlo con la "Explanación" que es otro concepto más amplio según el croquis.
 La 3.1.1.C. debería haber considerado sinónimos "Explanada" y "Explanación". (Pero no "Explanada" y "Plataforma").

Interpretación de M. Miranda V. en Agosto de 1988.

CAPÍTULO 3**SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO****Artículo 110.- Definición y Tipos**

Constituido por el conjunto de elementos destinados al servicio público para la realización de actividades formativas, asistenciales, culturales, recreativas y, en general todas las que posibilitan el desarrollo de la personalidad humana, en forma colectiva, en el medio urbano. Está integrado por el Sistema General de Equipamiento Comunitario que se complementa, a su vez por el Sistema Local correspondiente.

Artículo 111.- Sistema General de Equipamiento. Definición

Constituido por todos los elementos que se grafican en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio y de Estructura Urbana del núcleo, de este P.G.O.U..

Artículo 112.- Condiciones de Edificación del Sistema General de Equipamiento

1. Para los elementos del Sistema General de equipamiento comunitario existentes en suelo urbano, se respetarán sus condiciones particulares de edificación. Los de nueva ordenación se adaptarán a la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma. Tendrán en cuenta los límites máximos de altura y edificación de las ordenanzas particulares que les correspondan. Los Planes Especiales podrán establecer condiciones especiales.

2. Para los elementos del Sistema General de equipamiento comunitario en suelo urbanizable se aplicarán las siguientes condiciones de edificación:

a) Educativo, sanitario y comercial:

Tipo de Edificación Exenta. Ocupación máxima: 40%.

Edificabilidad: 1 m² .t/m² .s. Altura máxima: 3 plantas.

Separación a linderos: 5,00 metros.

b) Deportivo:

Tipo de edificación: Exenta. Ocupación máxima: 10%

Edificabilidad: 0,20 m² .t/m² .s. Altura máxima: 2 plantas.

Separación a linderos: 3,00 metros.

c) Lúdico-recreativo:

Tipo de edificación: Alineada. Ocupación máxima: 50%.

Edificabilidad: 1 m².t/m².s. Altura máxima: 3 plantas.

d) Cementerio:

Ocupación máxima: 40%.

Edificabilidad: 0,5 m².t/m³.

Altura máxima: 10,00 metros.

3. En suelo no urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

Artículo 113.- Condiciones de edificación del SLE

Serán de aplicación las mismas condiciones fijadas para el Sistema General de equipamiento.

CAPÍTULO 4**SISTEMA DE ÁREAS LIBRES****Artículo 114.- Definición y Tipos**

1. Destinado al uso de espacios libres en general que incluye parques forestales, parques urbanos, jardines y áreas ajardinadas.

2. Está constituido por el Sistema General de Áreas Libres (SGAL) que se complementa por el Sistema Local correspondiente (SLAL).

Artículo 114.b.- Condiciones Generales del Sistema de Áreas Libres

A efectos de su pormenorización en el espacio, y de acuerdo a su superficie, función previa y localización se destinarán a alguna de las siguientes clases, con cumplimiento de las condiciones señaladas:

1./ Tendrán carácter de jardín los destinados tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno; dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, plano de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; deberá contar con cultivos de flores; no dispondrá de espacio para deporte y no se autorizará edificación.

2./ Tendrán carácter de área ajardinada los que disponen de acondicionamiento vegetal y están destinados a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento viario. Se diseñaran teniendo en cuenta su función urbana. La alteración de su posición relativa o la cuantía entra la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el PGOU.

3./ Tendrán carácter de parque urbano los que corresponden a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental. Se mantendrá el predominio de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización. Dispondrán de juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte preferentemente no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en al menos un cuatro por ciento de su superficie para aquellos de más de tres hectáreas.

Artículo 115.- Condiciones de Edificación del Sistema General de Áreas Libres

1. En los Parques y jardines, la ocupación permitida para áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de $0,2 \text{ m}^2 \cdot \text{t} / \text{m}^2 \cdot \text{s}$. medidos sobre la superficie máxima de ocupación

2. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización.

Artículo 116.- Condiciones de Edificación del SLAL

1. En las zonas ajardinadas, la ocupación permitida para las áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de $0,2 \text{ m}^2 \cdot \text{t} / \text{m}^2 \cdot \text{s}$., medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

2. Se tendrá en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización.

CAPÍTULO 5

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS

Artículo 117.- Definición y Tipos

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados al servicio de la población y las actividades en general, tanto a escala municipal (núcleos urbanos o edificaciones aisladas) como superior, y que son las relativas a:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Eliminación de residuos sólidos.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica.
- e) Servicio telefónico y telegráfico.
- f) Alumbrado público.

2. Este sistema está constituido por el Sistema General de Infraestructuras Urbanísticas y complementado por el Local correspondiente.

Artículo 118.- Sistema General de infraestructuras urbanísticas (SGI). Definición

1. Está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafían los más importantes en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio, y en los de Estructura Urbana del núcleo, de este P.G.O.U. y se refieren en particular a:

- a) Abastecimiento de agua:
Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.
- b) Saneamiento:
Colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.
- c) Eliminación de residuos sólidos:
Vertedero de basuras y centros de tratamiento.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica:
Centros de producción, redes de distribución y transporte de Alta Tensión (Más de 5 Kv.) y centros de transformación.
- e) Servicio telefónico y telegráfico:
Centrales de servicio y redes principales de distribución.
- f) Alumbrado público:
Asociado a las vías interurbanas y urbanas, que constituyen Sistema General Viario, así como a los restantes Sistemas Generales.

Artículo 119.- Titularidad, dominio v organismo actuante del SG

1. La titularidad y dominio corresponderá al organismo ó entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público.

Artículo 120.- Planeamiento y programación del SG

1. Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y de las modificaciones de los existentes, en su caso, se determina la redacción de los Planes Especiales necesarios.

Artículo 121.- Condiciones de Uso del SG

1. Regirá para cada uno de los elementos que componen este Sistema General, la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 122.- Urbanización y edificación del SG

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Parciales a cuya ejecución correspondan, con arreglo, en todo caso, a las condiciones fijadas en las Hormas Técnicas de urbanización.

En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de Licencias Municipales.

Artículo 123.- Zonas de protección del SG

1. Se definen a continuación, para algunos de los elementos del sistema, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a los mismos. Dichas condiciones se refieren en particular al suelo no urbanizable, ya que en suelo urbano y urbanizable serán fijadas por las respectivas normativas de este P.G.O.U. o de los Planes Parciales o Especiales que la desarrollen.

A) Captaciones de agua potable:

a) Será de aplicación la ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de Abril de 1.986 y demás legislación conexas vigente, además del reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (Decreto 24/4/1.961 de 30 de Noviembre) y la Instrucción para su aplicación (O.M. de 15 de Marzo de 1.963) y otras disposiciones vigentes.

b) Sin perjuicio de las servidumbres que en cada caso correspondan o que pueda imponer el Organismo competente, las actuaciones de cualquier circunstancia no podrán afectar al curso, cantidad o calidad de las aguas captadas salvo autorización expresa en contrario por la Administración.

c) Se prohibirán los vertidos de aguas residuales y los vertederos de basura que puedan afectar a las captaciones de agua potable de los núcleos urbanos.

d) La situación particular de cada sistema de captación implicará la adopción de las medidas de protección pertinentes por parte del Organismo administrador.

B) Conducciones de agua potable.

a) Como norma general, serán de aplicación la Ley de Aguas y Reglamento anteriormente citados, además del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

b) El Organismo administrador de la conducción establecerá las servidumbres y limitaciones precisas, pero en lo que a edificación se refiere, ésta no se situará a distancia inferior a 5 m. al eje del sistema (no obstante esta prescripción podrá ser recurrible ante el Organismo administrador, en atención a circunstancias especiales, el cual actuará en consecuencia) y en cualquier caso los residuos líquidos o sólidos de usos próximos serán vertidos de manera que no produzcan riesgos de contaminación.

c) No podrán efectuarse operaciones de ningún tipo en las conducciones a que se refiere este párrafo sin autorización de la administración competente.

d) Por lo que se refiere a depósitos de almacenamiento y regulación del agua potable a poblaciones, así como a otras instalaciones de la misma entidad (estaciones depuradoras, etc) las medidas de protección estarán en función de la accesibilidad y de los riesgos, resultando en cualquier caso las mismas especificaciones y limitaciones referidas a las conducciones. La distancia de 5 m. se entenderá referida al perímetro de la infraestructura considerada.

C) Instalaciones de saneamiento.

a) Las normas de protección para este Sistema se entenderán en general en sentido contrario, es decir serán protección de otras instalaciones, edificaciones, etc. previamente existentes o previsibles. De todas formas serán de aplicación las leyes y normas sobre Aguas y Vertidos.

b) Los elementos comprendidos en este Sistema serán colectores de ámbito general y sus instalaciones terminales: depuradoras, emisarios, etc. además de los vertederos municipales de residuos sólidos (denominados expresamente SGE).

c) En particular, las distancias de edificación a elementos existentes o previstos será superior a 5 m. y los vertederos de basuras o fangos residuales estarán a más de 2 Km. de núcleos urbanos y a más de 500 m. de carreteras.

D) Producción y/o distribución de energía eléctrica: Alta Tensión.

a) Será de aplicación, la Ley 10/1.966 de 18 de Marzo sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas y el Reglamento de líneas eléctricas de Alta Tensión (Decreto 3151/1.968 de 28 de Noviembre) y demás disposiciones complementarias vigentes.

b) En particular, la distancia mínima de edificación a punto en tensión, en las condiciones más desfavorables será la resultante de aplicar la fórmula $3,3 + V/100$ si hay accesibilidad a personas y $3,3 + V/150$ si no la hay con mínimos de 5 m. y 4 m. respectivamente, siendo V la tensión en kilovoltios. Las distancias citadas se mantendrán en la proyección vertical del punto en tensión al elemento edificado.

E) Instalaciones de Combustibles.

a) Con carácter general, será de aplicación el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, nocivas y Peligrosas y su Instrucción complementaria cuyas normas de protección se entienden en sentido contrario, es decir de protección de otros usos con respecto de ellas.

b) Además serán de aplicación el Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1.973 de 26 de Octubre), Reglamento de Redes y acometidas de combustibles gaseosos (O.M. de 18 de noviembre de 1.974) e Instrucciones complementarias.

c) Serán también de aplicación todas las disposiciones referentes a la producción, almacenamiento, distribución etc. de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos.

d) En cualquier caso la ejecución de una edificación próxima instalación de este tipo deberá prevenir el riesgo de incendio.

e) En particular, la distancia de edificación a oleoductos y similares será de 10,00 m. al eje del sistema como mínimo

Artículo 124.- Sistema Local de infraestructuras urbanísticas (SLI). Definición

1. Constituido por todos los elementos de este Sistema que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el Sistema General. Los más importantes se grafían en los planos de Infraestructura del núcleo urbano de este PGOU, o serán definidos en los correspondientes de los Planes Especiales o Parciales que lo desarrollen, y se refieren al servicio de las edificaciones y actividades urbanas en general, en materia de:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Abastecimiento de energía eléctrica en Alta o Baja Tensión.
- d) Alumbrado público.
- e) Abastecimiento de combustibles gaseosos.
- f) Redes del servicio telefónico.

2. Los elementos de nueva ordenación se determinan, en suelo urbano, directamente por este PGOU a través de su inclusión en Polígonos o Unidades de Actuación o Actuaciones Aisladas o bien serán propuestos por los Planes Parciales en suelo urbanizable.

Artículo 125.- Titularidad y dominio del SLI

1. La titularidad y dominio corresponden al organismo ó entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público (los casos a, b, y d del artículo anterior).

2- Los particulares podrán ejercer la conservación y mantenimiento de algunos de estos servicios, para lo que habrán de constituirse las reglamentarias Entidades de Conservación.

Artículo 126.- Planeamiento y programación del SLI

1. Las figuras de planeamiento que desarrollan este PGOU, serán los Planes Parciales de Ordenación y Planes Especiales.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante su ejecución en Unidades de Actuación o Actuaciones Aisladas; y en suelo urbanizable en los casos en que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 127.- Condiciones de Uso del SLI

1. Regirá para cada uno de los elementos la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine la propia del Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 128.- Condiciones de Urbanización y Edificación del SLI

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por este P.G.O.U. o por los Planes Parciales o Especiales que la desarrollen, con arreglo, en todo caso, a las Normas Técnicas de Urbanización de este planeamiento y a las condiciones que para la edificación tiene la zona donde se enclaven. En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

TÍTULO QUINTO
NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN**CAPÍTULO 1****DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 129.- Ámbito de Aplicación**

Las presentes Normas Técnicas para la ejecución de obras de urbanización serán de obligado cumplimiento en todas las obras que se ejecuten como desarrollo de las previsiones y determinaciones contenidas en este P.G.O.U.. Es decir, serán tenidas en cuenta en la urbanización del suelo clasificado como urbanizable así como en aquellas actuaciones urbanísticas en suelo urbano que precisen la ejecución de un Proyecto de Urbanización. También serán tenidas en cuenta en aquellos proyectos de obras ordinarias en suelo urbano ligados o no a actuaciones urbanísticas previstas en el P.G.O.U..

Artículo 130.- Vinculación

Las presentes Normas Técnicas vinculan tanto a personas y entidades particulares como al Ayuntamiento u otros Organismos públicos que puedan actuar en el Municipio.

Artículo 131.- Contenido

1. Estas Normas están referidas al diseño y ejecución de las obras de carácter viario y a las redes de servicios (distribución de agua potable, evacuación de aguas residuales y drenaje, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y otros servicios análogos) y definen unas condiciones mínimas en cuanto a calidad y garantía de servicio, sin perjuicio del cumplimiento de las Ordenanzas o Pliegos municipales que sean de aplicación.

CAPÍTULO 2**RED VIARIA****Artículo 132.- Vías públicas urbanas de tráfico rodado-peatonal**

1. Se establece un ancho mínimo de calzada (ámbito del tráfico rodado) de 5 m.; las aceras que se dispongan, tendrán un ancho mínimo de 1,2. Se recomienda, no obstante, establecer para cualquier clase de vía abierta al tráfico rodado una calzada mínima de 6 m. y un ancho de acerado mínimo de 1,50 m. En todo caso, se estará a las determinaciones que sobre las alineaciones establezca el P.G.O.U. (ver plano correspondiente).

Artículo 133.- Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales.

Se establece un ancho mínimo de 3 m., tanto en tramos en pendiente como en escalinatas.

Artículo 134.- Aparcamientos.

1. En cuanto a dotaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento. En particular se preverá una plaza por cada alojamiento o por cada 100 m². de edificación.

2. Las dimensiones mínimas de las celdillas de aparcamiento serán tales que pueda inscribirse en ellas un rectángulo de 2,20 x 4,50 metros.

Artículo 135.- Pavimentación.

1. Para calles de tráfico rodado, se adoptará en la calzada un pavimento cuya calidad mínima será la siguiente:

a) Firme rígido: 20 cm. de base granular y 15 cm. de hormigón tipo H-150 (se recomienda no obstante adoptar espesores mínimos de 25 cm. y 20 cm. respectivamente).

b) Firme flexible: 20 cm. de base granular y 15 cm. de macadam asfáltico con acabado mínimo de 5 cm de "asfalto en caliente".

2. En las reservas de aparcamiento no se admitirán pavimentos asfálticos. Las calles peatonales se pavimentarán en 3m. como mínimo de su anchura.

3. El Ayuntamiento podrá requerir no obstante la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siembre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en este P.G.O.U.

CAPÍTULO 3

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Artículo 136.- Dotaciones.

1. En cualquier clase de actuación urbanística, se justificará la disposición de los caudales de agua potable demandados, acreditándose la autorización o concesión correspondiente.

2. Se establece una dotación mínima de 200 litros por habitante y día recomendándose (al menos a efectos de diseño) una dotación de 25 L/hab/día.

3. En zonas o polígonos industriales la dotación mínima a considerar será de 1 litro/segundo por hectárea bruta.

4. Cuando las aguas de que se disponga no procedan de la red municipal o su utilización como potables no esté garantizada, se justificará documentalmente su potabilidad mediante la realización de un análisis físico-químico y bacteriológico. Si no reúnen las condiciones mínimas de potabilidad o no son sanitariamente permisibles, no podrán utilizarse esas aguas sin su adecuada corrección o depuración. La cloración será en todo caso previa a la distribución.

Artículo 137.- Almacenamiento.

1. Los núcleos y las actuaciones urbanísticas de primera residencia o industriales dispondrán en conjunto o por separado de los depósitos necesarios para que la capacidad de almacenamiento sea como mínimo igual a la demanda prevista para un día.

2. Para actuaciones urbanísticas exteriores de segunda residencia, se tendrá en cuenta el Decreto 3787/1970 de 19 de Diciembre sobre Requisitos mínimos de infraestructura para los Alojamientos Turísticos, donde se establece en concreto que si el suministro procede de red general, la capacidad de almacenamiento será de una a tres veces la demanda diaria en función de la garantía de esa red.

Si el suministro no procede de red general la capacidad mínima será de cinco veces la demanda diaria. (Para la de-terminación de estas capacidades se considerará como mínimo una dotación de 200 L/hab/día).

Artículo 138.- Distribución.

1. El diámetro mínimo de las tuberías será de 60 mm. La presión de servicio estará comprendida entre 10 y 60 metros de columna de agua (de 1 a 6 atmósferas).

2. Se preverá una acometida para cada parcela.

3. Siempre que sea posible, la red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde; en otro caso se adoptará la protección adecuada.

4. Se colocarán bocas de riego suficientes, así como los hidrantes contra incendios que sean necesarios según la normativa vigente.

5. El dimensionamiento de las redes tendrá en cuenta la afección de áreas conexas cuyas redes deban ser integradas en un conjunto urbano con las primeras.

CAPÍTULO 4

SANEAMIENTO

Artículo 139.- Redes de alcantarillado

1. Las actuaciones urbanísticas y en general las obras de urbanización, deberán prever o comprender las instalaciones necesarias para la evacuación de las aguas residuales y pluviales, efectuándose el dimensionamiento de los colectores en base a los consumos previstos de agua potable y a la pluviometría de la zona; a estos efectos se establece un diámetro mínimo de 20 cm. (30 cm. en sistemas unitarios). Se recomienda un mínimo general de 30 cm. El dimensionado tendrá en cuenta la necesidad de evacuar caudales acumulados por áreas conexas.

2. Se establece para los colectores una pendiente mínima del dos por mil. Para la circulación del agua se establece que la velocidad deberá estar comprendida entre 0,6 y 3 m/seg. pudiendo alcanzarse los 5 m/seg. para conducciones de fibrocemento especial para saneamiento.
3. Se dispondrán pozos de registro en los cambios de alineación (horizontal y vertical), en los cambios de sección, en los encuentros de colectores (excepto acometidas domiciliarias) y a distancias no superiores a 50 m.
4. Cuando estén próximas las conducciones de agua potable y de saneamiento, éstas serán más profundas que aquellas, disponiéndose la separación o protección que en todo caso sean necesarias.
5. Los absorbedores con ingerencia a red unitaria estarán dotados de sifón.
6. Se preverá una acometida domiciliaria como máximo para dos parcelas.

Artículo 140.- Vertido y depuración.

1. Si el vertido se efectúa a instalaciones existentes, será precisa la autorización de la entidad administradora, la cual determinará la posibilidad de ingerir el caudal previsto.
2. Si el vertido es directo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y demás legislación vigente sobre la materia, disponiéndose las medidas de depuración que en cada caso proceda.
3. En el caso de sistemas unitarios podrán aliviarse las aguas pluviales siempre que se obtenga una dilución de aguas residuales de 1 a 5.
4. Las actuaciones urbanísticas que no puedan efectuar el vertido en redes urbanas existentes será obligatoria la depuración mediante oxidación total.
5. Se prohíben los pozos negros.
6. Será de aplicación en todo caso la Ley de Requisitos de Infraestructura de los Alojamientos Turísticos.

CAPÍTULO 5

ALUMBRADO PÚBLICO Y BAJA TENSIÓN

Artículo 141.- Energía eléctrica y alumbrado público

1. La dotación de mínimo de energía será de 3,3 Kw/alojamiento.
2. Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público no serán inferiores a los siguientes valores:

Clases de vías (núcleos)	Iluminación
- Acceso exterior y penetración	20 lux
- Viario de distribución	15 lux
- Viario local	10 lux

3. En urbanizaciones exteriores o no conexas con los núcleos, el nivel de iluminación, para cada clase de vía, podrá disminuirse en 5 lux según los límites anteriores no pudiendo adoptarse en viario de tráfico rodado valores de la iluminación inferior a 10 lux. En todos los casos el nivel de iluminación del viario peatonal será igual o superior a 5 lux.
4. En ningún caso el alumbrado público estará constituido por lámparas de incandescencia.
5. En urbanizaciones aisladas con parcela mínima superior a 2000 m²., no será preciso alcanzar los niveles y calidades de iluminación anteriores. No obstante se exigirá como mínimo un punto de luz a pie de parcela.
6. La instalación deberá tener el visto bueno de la Compañía Suministradora.

Artículo 142.- Redes y centros de transformación.

1. Las líneas de Alta y Baja Tensión así como las de alumbrado público serán subterráneas.

2. Las casetas de centros de transformación que se construyan exentas o en alzados, se atenderán a la normativa de edificación y conjugarán su estética con la del conjunto o entorno en que se hallen inmersas.

CAPÍTULO 6

BASURAS

Artículo 143.- Basuras

1. El planeamiento de detalle de urbanizaciones exteriores a núcleos donde se halle implantado un servicio de recogida de basuras, preverá el modo de recogida y eliminación de las basuras originadas, que en todo caso se conducirán al vertedero municipal.

2. Se prohíbe el vertido incontrolado.

CAPÍTULO 7

OTRAS REDES

Artículo 144.- Otras redes

Cuando procedan otras instalaciones, tales como teléfono, etc., en el planeamiento de detalle se especificarán las condiciones concretas que han de cumplirse en cada caso, debiendo contar la instalación con el visto bueno de la Compañía Suministradora.

TÍTULO SEXTO

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 145.- Tipos de edificación

1. Las edificaciones, en función de la disposición morfológica de las mismas con respecto a la red viaria o espacios libres de uso público, se dividen en dos grandes grupos:

a) Edificaciones alineadas: Son aquellas que están obligadas a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el Planeamiento con respecto al límite de separación entre el espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.

b) Edificaciones no alineadas: Son aquellas que han de disponer su línea de fachada a una distancia mínima del límite espacio libre público-espacio privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas y pudiendo, en cualquier caso, superar la distancia antes citada.

2. En función de la situación de la edificación en la parcela con respecto a los linderos de las edificaciones colindantes se dividen en dos grandes grupos:

c) Edificaciones adosadas a medianeras: Son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada.

d) Edificaciones exentas: Son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, una distancia denominada "separación a linderos".

Artículo 146.- Tipos de obras de edificación

Las obras de edificación que se pueden ejecutar se refieren a uno o varios de los siguientes tipos.

a) Obras de conservación. Son aquellas que están justificadas para el mantenimiento del edificio en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, pero conservando la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.

b) Obras de restitución. Son aquellas que tienen por objeto la reposición de alguna parte o elemento característico del edificio que había desaparecido o sido sustituido por otro no adecuado.

c) Obras de consolidación. Son las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de los elementos dañados y con peligro de ruina, para asegurar la estabilidad del edificio.

d) Obras de restauración. Son aquellas que están justificadas para recuperar las condiciones originales de un edificio, con reparación o reposición de elementos e instalaciones de modo que quede asegurada su estabilidad y buen funcionamiento.

e) Obras de rehabilitación. Son aquellas destinadas al acondicionamiento de un edificio para mejorar o cambiar el uso, por lo que puede implicar obras de distinto tipo.

f) Obras nuevas. Son aquellas de nueva construcción que además de las de nueva planta sobre solares, pueden referirse a las que se ejecutan sobre edificios existentes para su reconstrucción, sustitución o ampliación total o parcial.

g) Obras de demolición. Son aquellas que pretenden el derribo o desaparición del edificio total o parcialmente y que, en su caso, puede ser reconstruido.

h) Obras exteriores. Son aquellas que se refieren a las fachadas o espacios de fuera de los edificios, sin modificar su estructura resistente.

i) Obras interiores. Son aquellas que se refieren a los espacios o elementos interiores de los edificios, sin modificar la fachada.

Artículo 147.- Edificaciones fuera de ordenación

1. Se consideran fuera de ordenación los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de este P.G.O.U. que resultaren disconformes con el mismo, cuando dicha disconformidad sea en lo relativo a la edificabilidad, altura o alineación.

2. En ellos no se permitirán obras de consolidación, reforma ni ampliación, autorizándose exclusivamente aquellas que la higiene o el decoro aconsejen.

Artículo 148.- Edificaciones fuera de ordenanzas

1. Se consideran fuera de ordenanza aquellos edificios e instalaciones que incumplan lo preceptuado en este P. G. O. U., exclusivamente en lo referente a ocupación y cuestiones de menor, importancia.

2. En éstos se permiten obras de reforma y consolidación de lo existente, prohibiéndose aquellas que aumenten el techo edificado o las que para consolidar la edificación se vean en la necesidad de sustituir elementos estructurales.

CAPÍTULO 2

NORMAS DE PARCELA Y EDIFICACIÓN

Artículo 149.- Condiciones relativas a la parcela y la edificabilidad

1. Definiciones:

a) Unidad de Ejecución. Son ámbitos territoriales delimitados dentro de las áreas de reparto para permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

b) Sector. Es la unidad territorial en el suelo urbanizable para la redacción del Planeamiento Parcial.

c) Manzana. Es una posible unidad de referencia, formada por parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos son redes viarias o áreas libres. Manzana cerrada es aquella que se encuentra consolidada en todo su perímetro por edificaciones adosadas a sus linderos laterales, dejando en cada parcela un patio trasero. Manzana cerrada densa es la formada por edificaciones adosadas tanto a sus linderos laterales como traseros reduciéndose los patios traseros a meros patios de luces. Manzana abierta es la que posee un espacio interior a la manzana de uso público, comunicado con la red viaria exterior en tramos no consolidados de su perímetro, en condiciones tales que da al espacio interior un carácter abierto. En las manzanas semiabiertas el espacio interior público está parcialmente comunicado con el exterior y no tiene el carácter de abierto.

d) Parcela. Es el terreno deslindado como unidad catastral y caracterizado por su superficie.

e) Condiciones de la Parcela. Las condiciones que debe de cumplir- una parcela para poder ser edificable son de aplicación para obras de nueva edificación y se detallan en las Normas Particulares para el suelo urbano y suelo urbanizable.

f) Relación entre edificación y parcela. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

g) Segregación. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, no será posible la segregación.

h) Segregación y Agregación de Parcelas. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por las Normas Particulares.

i) Linderos. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

j) Superficie de la parcela. Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

k) Parcela Mínima. Es la superficie mínima de parcela que deben cumplir las parcelaciones que desarrollen este P.G.O.U..

l) Parcela Máxima. Es la superficie máxima de parcela que deben cumplir las segregaciones y agregaciones y parcelaciones que desarrolle este P.G.O.U..

m) Solar. Es la parcela que puede ser edificable al cumplir las siguientes condiciones:

I.- Condiciones de Planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el P.G.O.U. o instrumentos posteriores señalen y determinadas las alineaciones y rasantes.

II.- Condiciones de Urbanización: La parcela estará emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

III.- Condiciones de gestión: La parcela cumplirá todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el P.G.O.U. o las figuras de planeamiento que los desarrollen.

IV.- Condiciones Dimensionales: La parcela deberá satisfacer las condiciones de linderos y de superficie de parcela que se señalan en las Normas Particulares de este P. G. O. U. o los instrumentos que la desarrollen.

n) Edificabilidad. Es el máximo techo edificable por unidad de superficie. Se expresa en m^2 .t/ m^2 . s. (Metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo) . Se llama edificabilidad bruta, a la que se ha de aplicar a Sectores o Polígonos. Se llama edificabilidad neta a la que se aplica a las parcelas edificables netas. Edificabilidad máxima bruta o neta es el valor máximo permitido por la normativa particular.

ñ) Superficie construible. Es el producto de la edificabilidad por la superficie del Sector, Unidad de Ejecución o parcela. Se expresa en m^2 .t. (Metros cuadrados de techo).

o) Superficie construida. Es la suma de las superficies cubiertas en todas las plantas sobre rasantes, computándose en un 50% la superficie de los cuerpos volados abiertos. En todo caso habrá de ser inferior o igual a la superficie construible. Se expresa en m^2 .t.

p) Ocupación. Es la expresión porcentual del cociente entre la superficie del polígono resultante de la proyección de la edificación sobre un plano horizontal y la superficie de la parcela. No es concepto aplicable a sectores o polígonos. Ocupación máxima es el valor máximo permitido por la normativa particular. Ocupación de planta es el cociente entre las superficies de la proyección horizontal de dicha planta y la de la parcela.

q) Ancho de fachada. Es la distancia medida en línea recta de la alineación de fachada de la parcela en cuestión.

r) Anchura media de parcela. Es la media aritmética de las distintas anchuras que tenga la parcela, considerando estas anchuras como paralelas a la alineación de fachada.

s) Fondo de parcela. Fondo de parcela es la media aritmética de las distintas profundidades que tenga la parcela, considerando estas profundidades como perpendiculares a la alineación de fachada. En parcelas en esquina, el fondo de parcela será la medición mayor respecto a una de las calles y la anchura la dimensión menor.

t) Densidad. Es el cociente entre el número de alojamientos y la superficie en Has. de una actuación. La densidad máxima global es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea de la actuación. Densidad máxima neta es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea neta de la actuación (descontando viales y cesiones).

Artículo 150.- Condiciones relativas a la posición de la edificación

Definiciones:

a) Alineación de vía pública. Es la trazada por el Planeamiento para marcar el lindero entre la vía pública y la parcela edificable (pública o privada). La alineación de vía pública podrá ser:

I) Alineación obligatoria o vinculante en que la línea de fachada coincide con la alineación fijada.

II) Alineación no vinculante en que la línea de fachada puede retranquearse de la alineación marcada.

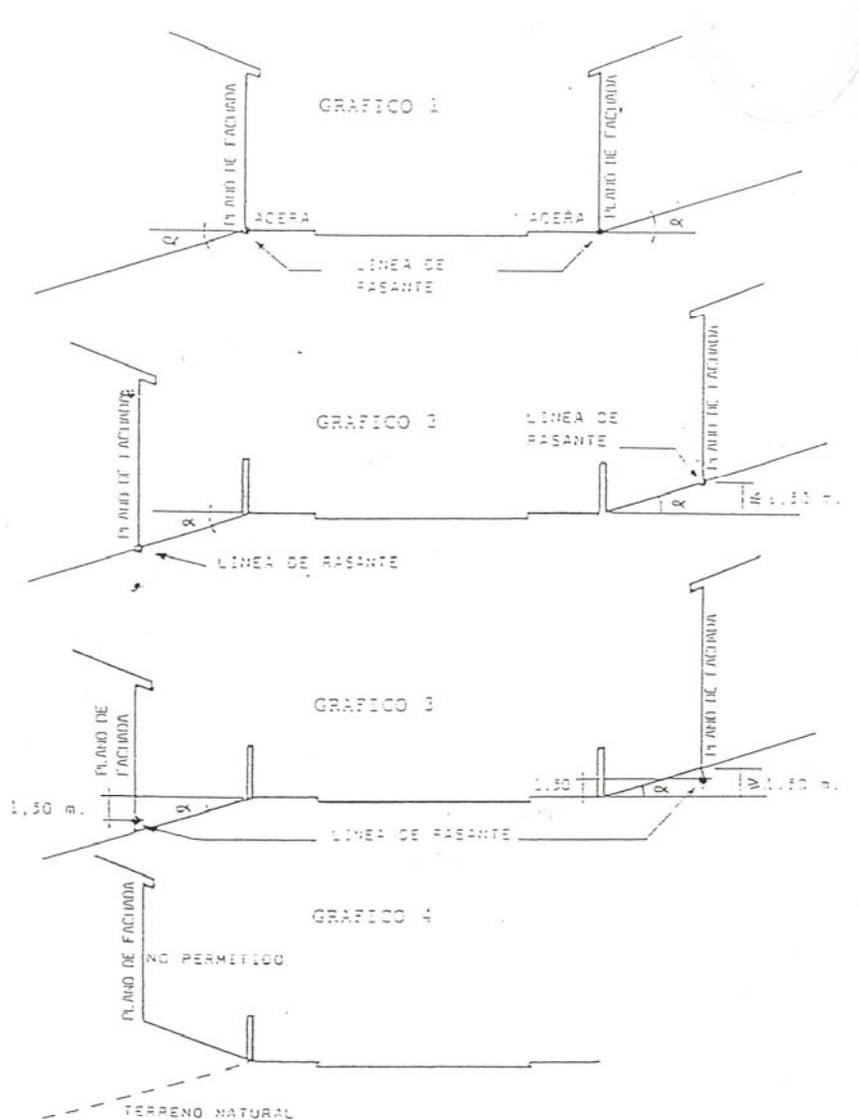
b) Alineación de fachada. Es la línea desde la cual se produce la edificación. En el caso de edificios alineados esta línea es obligada desde el Planeamiento. En los edificios no alineados ésta ha de disponerse como mínimo a unas distancias de la vía pública o linderos colindantes que se fijen en la Normativa Particular, pudiendo adoptar las formas que se definan por el proyectista. En este caso se adoptará como línea de fachada la proyección ortogonal sobre un plano horizontal del conjunto de la edificación.

c) Separación a linderos. Es la mínima distancia a que debe situarse el punto más saliente de la edificación, sea o no utilizable, de los linderos públicos o privados.

d) Línea de rasante. Es la línea con respecto a la cual se mide la altura máxima permitida de la edificación, en terrenos llanos o con pendiente inferior al 20%, en las edificaciones alineadas.

I) Cuando la alineación de vía pública coincide con la fachada, la línea de rasante es la intersección de la superficie de la acera con el plano vertical que contiene a la alineación de vía pública. (Ver gráfico 1).

II) Cuando la alineación de vía pública es diferente de la fachada, se considerará línea de rasante a la intersección del plano vertical que contiene a la línea de fachada con la superficie libre delantera en contacto con la edificación (gráfico 2) siempre que ésta se encuentre a cota inferior, igual o superior con un máximo de 1,50 m. de la definida en el párrafo anterior. Cuando la diferencia de cotas es mayor de 1,50 m. se considerará línea de rasante la intersección del plano vertical que contiene a la línea de fachada con la superficie situada a una cota de 1,50 m. respecto a la superficie de la acera (Gráfico 3).



(X 1/200)

III) En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno, se acojan al precepto expresado en gráfico 2. (gráfico 4).

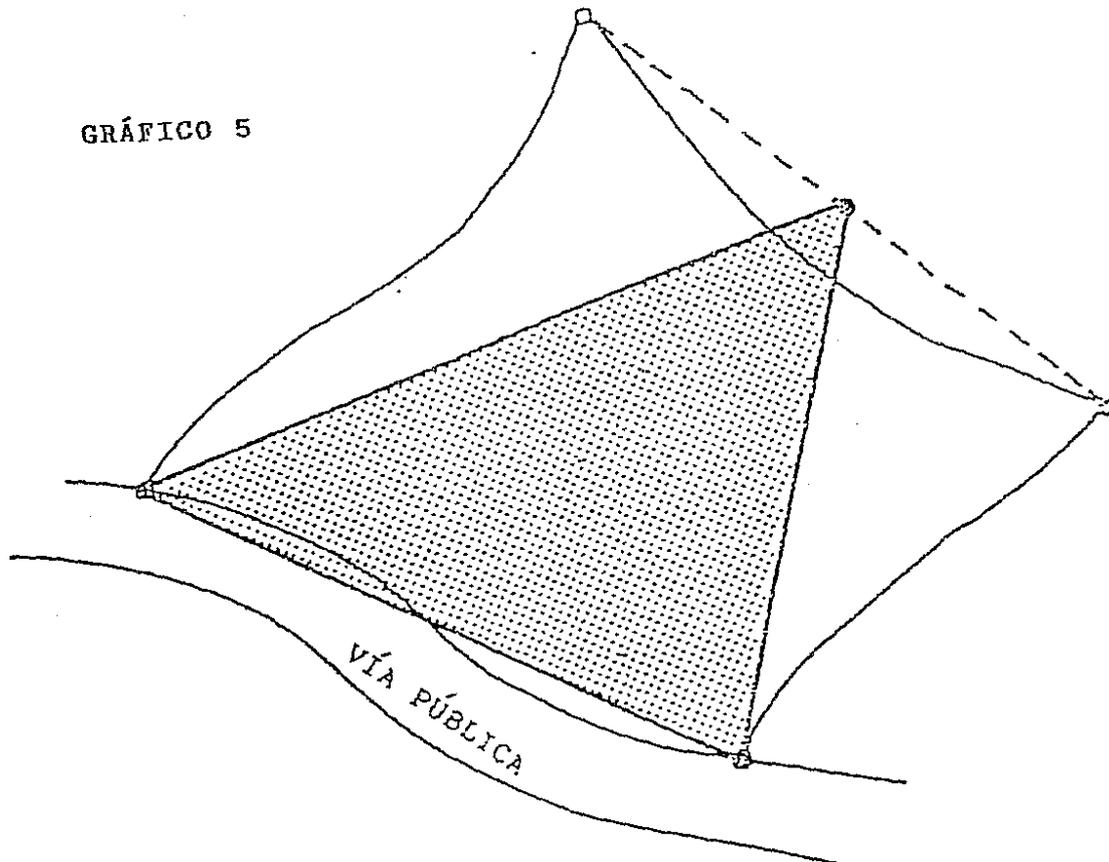
e) Plano de rasante. Es el plano referente para medir la altura en las edificaciones alineadas que se disponen sobre terrenos con pendiente superior al 20% y en las no alineadas en cualquier caso. Plano de rasante es la asimilación a un plano teórico del terreno natural mediante la siguiente regularización:

I) Parcelas medianeras: (gráfico 5)

1º.- Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical, que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

2º.- Determinación del punto medio de la recta que une los dos extremos de la intersección del plano vertical que contiene al lindero opuesto al anterior con la superficie del terreno.

3º.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.



(Continuará en suplemento 1, página 54)

4490/10

Extracto de la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Exacción de Tasas por la Prestación de Servicio del *Boletín Oficial de la Provincia*, artículo 6.1, publicada en el *BOP* con fecha 27 de diciembre de 2005

TASA GENERAL DE INSERCIÓN DE EDICTOS

ORDINARIO	URGENTE
0,29 euros/palabra	0,58 euros/palabra

OFICINAS

Avda. de los Guindos, 48 (Centro Cívico) - 29004 Málaga
 Horario: de 9:00 a 13:30
 Teléfonos: 952 06 92 79/80/81/82/83 - Fax: 952 60 38 44
 Se publica todos los días, excepto sábados, domingos y festivos en el municipio de Málaga

Boletín Oficial de la Provincia de Málaga



Número 69

Suplemento 1.- Miércoles, 14 de abril de 2010

Página 53

S U M A R I O

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

Ayuntamiento de Alhaurín el Grande

(Continuación del *BOP* ordinario) 54

Centro de Ediciones de la Diputación Provincial de Málaga (CEDMA)
Avda. de los Guindos, 48 (Centro Cívico)
29004 MÁLAGA

Teléfono: 952 069 200
Fax: 952 069 215
Depósito legal: MA 1-1958

e-mail: bop@bopmalaga.org

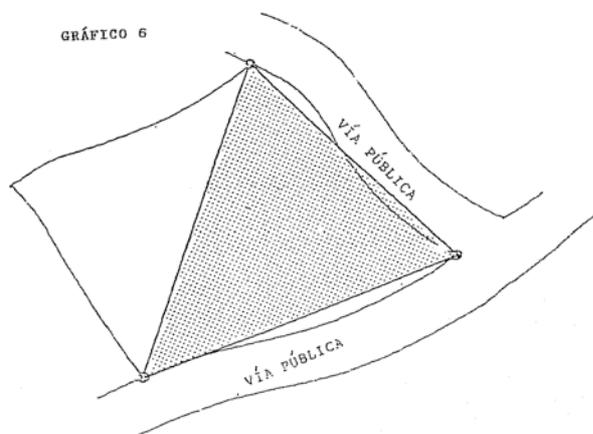
www.bopmalaga.org

www.cedma.com

(Continuación del BOP ordinario)

II) Parcelas medianeras a dos viales: Se procederá como en el caso anterior, pero considerando como alineación de vía pública a la de la calle a cota media más baja.

III) Parcelas de esquina: (Gráfico 6).



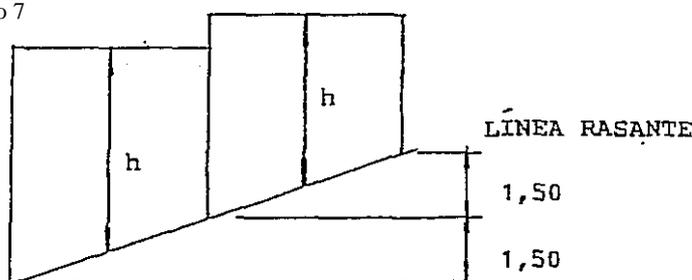
1º.- Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

2º.- Determinación del punto de discontinuidad de la citada línea o, en su caso si esto no es posible, de aquel que equidista de los extremos.

3º.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

f) Medición de altura en edificaciones alineadas (pendiente inferior al 20%). La altura reguladora fijada en la normativa Particular se medirá desde el punto medio de la línea de rasante antes definida, siempre que los dos extremos de ésta tengan una diferencia de cota inferior a 1,50 m. En caso contrario se fraccionará en las partes necesarias para que se cumpla lo anterior, escalonándose la edificación para cumplir la condición de altura (Gráfico 7). El resto de la edificación se construirá de acuerdo con el criterio que constituye el apartado h) de esta N.U. (Medición de altura en el resto de las edificaciones).

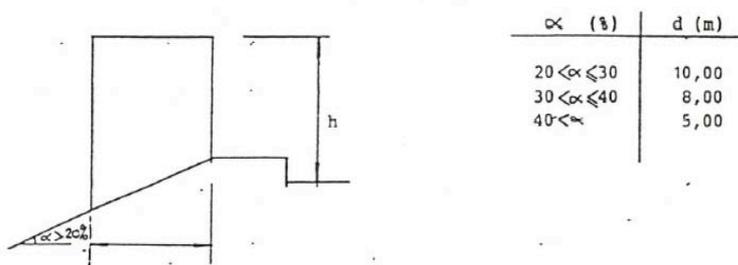
Gráfico 7



g) Medición de altura en las edificaciones alineadas a vial (pendiente mayor 20%). Exclusivamente en las edificaciones alineadas que la alineación de fachada y vía pública coinciden y en terrenos con pendiente superior al 20% se aplicarán los siguientes criterios de medición de altura:

I) Vial a cota superior al terreno. En este caso, se medirá la altura reguladora, en un primer cuerpo edificado de anchura regulada según la pendiente que se expresa en gráfico 8 y cuadro adjunto, tomando como referencia la línea de rasante definida en el gráfico 1, para terrenos de pendiente inferior al 20%. El resto de la edificación se hará de acuerdo con el criterio que constituye el apartado siguiente de esta N.U.

Gráfico 8



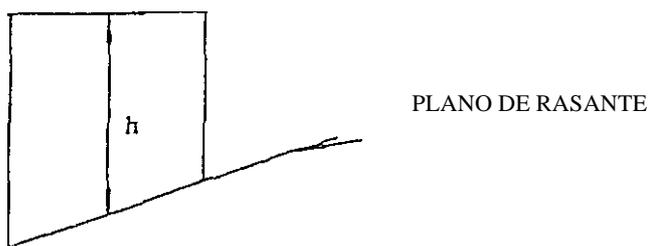
II) Vial a cota inferior al terreno. La medición se hará de acuerdo con el apartado siguiente de esta N.U. (Medición de altura en el resto de las edificaciones)

h) Medición de altura en el resto de las edificaciones.

I) Para cualquier cuerpo, fachada o sección del edificio, se mantendrá este criterio de escalonamiento para evitar que resulte más de una planta de diferencia y todo el volumen quede comprendido en un gálibo paralelo a la pendiente natural del terreno, como el pasamanos de una barandilla.

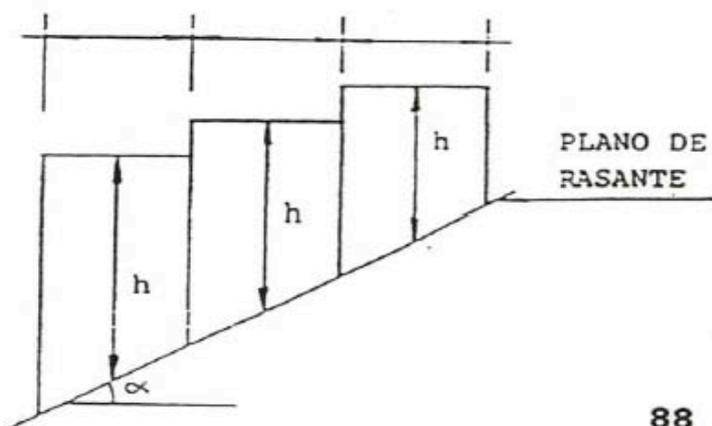
II) La altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá verticalmente en el plano de rasante desde aquel punto del mismo que equidista de los planos de fachada de la edificación (Gráfico 9).

Gráfico 9



III) En función de la pendiente del plano de rasante será posible efectuar una edificación continua o segregar ésta en diferentes segmentos escalonados adaptándose a la pendiente del modo que se define en el gráfico n° 9 y cuadro adjunto en el que se fijan los parámetros máximos acotados en el dibujo. (gráfico 10).

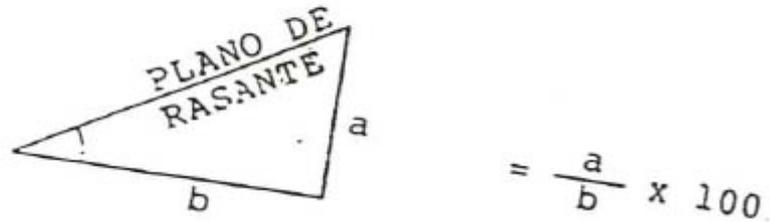
Gráfico 10



α (%)	*d (m)
$0 < \alpha \leq 10$	libre
$10 < \alpha \leq 20$	20
$20 < \alpha \leq 30$	15
$30 < \alpha \leq 40$	10
$40 < \alpha \leq 60$	7
$60 < \alpha$	5

i) Pendiente de un terreno. Se denomina pendiente de un terreno, a la expresión porcentual del cociente entre las magnitudes "a" y "b" del gráfico 11, siendo la inclinación de la línea oblicua grafiada en el mismo igual a la formada por la línea de máxima pendiente del plano de rasante con un plano horizontal.

Gráfico 11



j) Parcelas en esquina a calles con diferente altura. Se considerará fachada principal aquella que de al vial con mayor altura, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura y volviendo la misma por la calle más estrecha hasta una distancia desde la esquina teórica no superior a vez y media el ancho de la calle más estrecha sin sobrepasar los veinte metros y debiendo además quedar la edificación más alta separada como mínimo tres metros de la linde medianera. A partir de este punto se tomará la altura correspondiente a la calle más estrecha. El paramento originado por la diferencia de alturas recibirá tratamiento de fachada y deberá llevar huecos. Para el caso en el que la vuelta de vez y media de la calle más estrecha abarque todo o más del frente de manzana a esa calle, la edificación deberá separarse en ambos casos como mínimo tres metros de la esquina teórica en que ese frente vuelva a reducir altura.

k) Parcelas con frente a dos calles paralelas u oblicuas que no formen esquina y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior del patio de manzana. Se regularán a efectos de medición de alturas como edificios independientes.

l) En manguanas que no dispongan o dispongan parcialmente de espacio libre interior:

1º) La altura reguladora se determinará por las alturas a alcanzar en las calles según lo establecido en los planos de Gestión de este P.G.O.U. a que dé cada 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 y de la alineación de la fachada opuesta.

2º) Los casos singulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía a los criterios expuestos en los apartados anteriores.

CAPÍTULO 3 **NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS**

Artículo 151.- Condiciones relativas al diseño de los edificios.

Todas las edificaciones cumplirán los requisitos exigidos por esta normativa de carácter general y las Normas particulares que la desarrollan para cada suelo y zona en concreto (Ordenanzas de Uso y Edificación).

a) Fondo máximo edificable. Es la máxima distancia posible entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior. Es concepto sólo aplicable a las edificaciones alineadas. Quedan exentas de cumplir esta disposición algunas construcciones auxiliares, como trasteros, lavaderos, etc. en planta baja, según se dispone en las ordenanzas particulares de suelo urbano.

(* b) Altura máxima edificable. Es la distancia máxima entre la rasante definida en el artículo anterior y la cara superior del último forjado. Se excluyen de esta medición los tejados casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, pretilas, chimeneas, shunts, y cualquier otra construcción destinada a instalaciones afines al uso permitido en la edificación, con una ocupación máxima en su conjunto del 20 % sobre la superficie de cubierta, o 20 m²; y se podrá situar en la primera crujía, retranqueándose en un mínimo de 3m del plano de fachada.

Por encima de la altura máxima reguladora descrita en los puntos anteriores, se admite únicamente para la ordenanza MC la construcción de un ático o buhardilla, cumpliendo las siguientes normas:

La planta ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 5% trazados respectivamente desde el borde de las cornisas a de todas las fachadas –excluidos los bordes de los patios– no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 4.5 de altura.

Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a $\frac{1}{2}$ de las longitudes de las fachadas respectivas.

También podrá tratarse el ático mediante retranqueo de los bordes de las cornisas de todas las fachadas –excluidos los bordes de los patios-, con una distancia mínima de 3 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares.

En operaciones de promoción con ordenanza cerrada y en los casos que establezca la ordenanza particular se ordenará y construirá uno o varios patios estructurantes de parcela definidos en las siguientes condiciones:

- La superficie libre mínima del patio en toda su proyección será mayor o igual a 36 m², para edificaciones con altura de planta baja + 1 planta, y 49 m² para edificaciones con altura superior a 2 plantas (baja+ 1 planta).

- La longitud mínima del lado del patio será igual o mayor a 3 m por cada pieza de habitación a que dé frente y necesite ventilación e iluminación (cocina, salón-comedor y dormitorio).

(*) Modificado por acuerdo de CPOTU sesión MA/02/2004, de 18 de marzo

c) Altura libre de planta. Es la distancia entre el enrase superior de la solería y la superficie inferior acabada del techo.

d) Cimentación a vía pública. La cimentación lindante con la vía pública, habrá de asentarse a más de 1 m. de profundidad, y no podrá sobresalir de la vertical de la alineación prevista.

e) Planta sótano. Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la rasante definida anteriormente, no computando en la medición de la superficie construida. En cualquier caso el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 1,2 m. medidos desde ésta a la cara superior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como Planta baja. Su altura libre mínima se fija en 2,30 m. Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

f) Planta baja. Es la situada a nivel de la rasante o ligeramente por encima o debajo de ésta, hasta 1,2m. de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota respectivamente, que correspondan a la parcela. Se permiten entreplantas en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

I) Uso no residencial del local donde se situé y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.

II) Separación superior a 2,00 m. de la fachada de la edificación.

III) Ocupación máxima del 40% de la planta del local en que se ubiquen.

g) Plantas altas. Son las situadas por encima de la planta baja.

h) Retranqueos de fachada. Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada.

i) Vuelos. Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación que sobrepasa la alineación de fachada. Se permiten exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones alineadas, vuelos abiertos en todo su perímetro con las condiciones que se marcan en la Normativa Particular. No se permiten los vuelos cerrados, aunque excepcionalmente se permiten los acristalados (miradores o cierres). La ménsula máxima permitida del vuelo será en cualquier caso de 0,60 m. retranqueado del bordillo de la acera en las edificaciones alineadas al vial. El espesor máximo permitido para ménsulas de balcones y aleros, serán de 15 cm.

j) Elementos salientes de edificación. Se denominan así a aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ellas que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de los puntos de fachada de la misma. En función de su uso se dividen en diferentes tipos que se regulan a continuación:

I) De protección, (aleros, cornisas, marquesinas, toldos etc). Podrán disponerse a altura superior a 3,00 m. de la rasante de la superficie adyacente al paramento de fachada.

II) De Instalaciones, (bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc). Podrán situarse en fachada estos elementos con la condición de no sobrepasar el plano de paramento en más de 15 cm, salvo en aceras menores de 1 m en los que no se podrán sobresalir más de 5 cm.

III) De composición y ornato, (molduras, impostas, zócalos, etc). Podrán disponerse estos elementos compositivos sobresalientes del plano de fachada con un máximo de 15 cm. En plantas bajas de edificios alineados a vial el máximo será de 10 cm. en aceras mayores de 1,00 m. y 5 cm. en las de dimensión inferior.

IV) Anuncios. Los anuncios y rótulos comerciales se podrán situar en el límite material del plano de fachada correspondiente

al comercio o local que se anuncie, sujeto a las Condiciones Estéticas o de Composición y, en ningún caso por encima del remate del edificio. Las fachadas, están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento determine a fines públicos.

k) Vallas de obra. En cualquier tipo de obra que dé a vía pública, se colocará una valla de 2 m. de altura, con las condiciones de posición y regularidad que fijen los servicios técnicos municipales, entendiéndose que la ocupación de vía pública concedida es siempre con carácter provisional en tanto dura la obra. Si la obra fuera interrumpida o transcurriese más de un mes sin dar comienzo a la misma, serán retiradas las vallas que ocupen la vía pública, manteniéndose las restantes.

l) Patios y conductos de ventilación. A los efectos de determinar las condiciones de estos elementos y teniendo en cuenta que la altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, se establecen las siguientes categorías:

I) Patio de manzana. Es aquel rodeado por edificaciones pertenecientes a distintas propiedades catastrales e incluso a distintas comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas. Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 30 m. de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono formado por paramentos que lo delimiten de 15 m.

II) Patio de parcela. Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y en su caso, por los linderos de dicha propiedad. Sus dimensiones mínimas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan con un mínimo absoluto de 6,00 m. , o al ancho de la calle por la que tiene el acceso principal del edificio. La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean será de 1/2 del diámetro antes citado con mínimo absoluto de 3,00 m. En el caso particular de parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual de $H \times H$ siendo H la altura mayor de las edificaciones.

III) Patio de luces. Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior, no satisface las condiciones dimensionales de aquél, aunque sí las que a continuación se expresan: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 3 m.

IV) Patio de ventilación. Es aquel cuyas dimensiones son tales que cumplen las siguientes condiciones: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El lado mínimo del polígono delimitado por los paramentos que lo rodean será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2,00 m.

V) Patio tradicional. Es aquel que partiendo desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en los 3/4 partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en planta baja a través de zaguán. Quedará separando de la línea de fachada una distancia superior a 4 m. y cumplirá las dimensiones mínimas del patio de parcela, contando la altura de edificación desde la solera de planta baja.

VI) Patinillo. Es aquel cuyas dimensiones son tales que el diámetro del círculo inscrito y el lado mínimo del polígono que lo circunda son superiores a 1/5 de la altura de la mayor de las edificaciones colindantes con un mínimo absoluto de 1,20 m.

VII) Patios abiertos a fachadas. Donde las ordenanzas particulares lo permitan, cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L. del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y inedia el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o cuarto de estar.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

VIII) Conductos o chimeneas de ventilación forzada (shunts). Son aquellos conductos mediante los cuales se realiza la ventilación de espacios que no disponen de otra alternativa o bien precisan aireación suplementaria que no puede conseguirse con la simple apertura de huecos a patios o espacios exteriores.

Se admiten chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que los conductos sean totalmente verticales, la sección mínima del colector es 400 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm² y ambos debidamente protegidos térmicamente. La chimenea se coronará por un aspirador estático. Están regulados por la Orden del M- de la Gobernación de 22 de febrero de 1.968 para Shunts y ventilación de escaleras y las Normas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

IX) Construcciones en los patios: no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en la Normativa Particular El planeamiento que desarrolle el P.G.O.U. podrá señalar en su ordenación, la localización de edificaciones destinadas a usos de equipamiento o de dotación de los edificios en el interior de los patios de manzana. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 3 m.

X) Cubrición de patios: será posible la cubrición de patios con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral o central que permita una superficie mínima de ventilación superior a un 20% de la del patio.

CAPÍTULO 4**NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS****Artículo 152.- Condiciones relativas al diseño de los Alojamientos**

a) Superficie útil. Superficie útil de una dependencia es la del suelo contenido dentro del perímetro definido por los paramentos interiores de los muros o paredes que la delimiten siempre que la altura libre sea igual o superior a 1,50 metros.

b) Superficies útiles y condiciones dimensionales de las dependencias -

I) Sala de estar. En función del número de dormitorios, se fijan las siguientes superficies útiles mínimas.

Nº dormitorios	1	2	3	4
Superfi. Mínima (m ²)	12	14	16	18

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3 m de diámetro.

II) Comedor. Todo comedor tendrá una superficie útil superior a los 8 metros cuadrados. Se podrá inscribir un círculo de 2,70 m. de diámetro.

III) Estar-Comedor. En todos los casos se podrán agrupar las dependencias anteriores en un solo espacio, siendo la superficie mínima en función del número de dormitorios la siguiente:

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup.mínima (m2)	13	14	16	18

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3 m de diámetro.

En los alojamientos de propiedad vertical podrán disponerse varias estancias no dormitorios de modo que, siendo la superficie total igual a la suma de las superficies de sala de estar y comedor, cada una de ellas tengan una superficie mayor de 6 m² y una al menos tenga 12 m².

IV) Comedor-cocina: En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup.mínima (m2)	6	10	12	14

V) Estar-Comedor-Cocina: En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup.mínima (m2)	18	24	28	32

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.

VI) Dormitorio: En función del número de ocupantes los dormitorios tendrán las superficies mínimas, excluidas las de los roperos, que se expresan a continuación:

Dormitorio doble	8,00 m2
Dormitorio sencillo	6,00 m2

En todos los alojamientos existirá un dormitorio cuya superficie mínima será de 10 metros cuadrados. El diámetro del círculo inscribible será de 2,60 m. en dormitorio doble y 1,80 en dormitorio sencillo.

VII) Cocina: En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup.mínima (m2)	5	6	8	10

Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m de diámetro.

VIII) Baño: La superficie mínima del baño será de 4 m². Se podrá inscribir un círculo de 0,70 m de diámetro.

IX) Aseo: La superficie mínima del aseo, en el caso de que se obligatorio disponerlo, será de 2,00 m². Se podrá inscribir un círculo de 0,70 m. de diámetro.

c) Altura libre mínima de las dependencias La altura libre, que se medirá desde el enrase superior de solería hasta el cielo raso, será como mínimo, en todas las estancias, de 2,40 m. En el resto de las dependencias, distribuidores, servicios y cocinas, será de 2,25 m.

d) Condiciones de distribución de las dependencias. Cada alojamiento, o apartamento, dispondrá de una dependencia de baño cuyo acceso no podrá efectuarse a través de dormitorios o cocina. Si el acceso se realiza a través de la sala de estar o comedor, ambas dependencias han de quedar separadas por otra dotada de doble puerta, a excepción de los apartamentos en los que dicho acceso puede ser directo. En los alojamientos con más de un baño, el acceso a los que sobrepasan la unidad podrá realizarse directamente a través de los dormitorios. El lavadero tendrá acceso directo por la cocinaba través de patio. El acceso a los dormitorios no podrá realizarse deslíe otros dormitorios, cocinas ni baños, sino únicamente desde la sala de estar, comedor o distribuidor.

Artículo 153. Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras.

1. La anchura de los pasillos interiores de los alojamientos no podrán ser inferior a 0,80 m. Los comunes entre varios alojamientos tendrán un ancho mínimo de 1,20 m, excepto si de ellos se accede a ascensor en cuyo caso tendrán 1,30 m como mínimo.

Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

a) Para alturas de edificios iguales o inferiores a Planta Baja + 3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cubierta y de escalera en cada planta, así como el de ventilación en cubierta, sean, al menos, de 1 m² de superficie.

b) La anchura mínima de las huellas de escalones, sin contar su vuelo sobre la tabica, será de 27 cm y la altura máxima de tabica será de 19 cm, excepto en las escaleras interiores de los alojamientos en las que se permite una variación de hasta un 20% respecto a las medidas indicadas.

c) Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16.

d) La anchura mínima de las mesetas será de 1,00 m, excepto en aquellas desde las que se accede a uno o más alojamientos en que será de 1,25 m y uno o más ascensores en que será de 1,50 m.

e) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 m, excepto en las interiores de un alojamiento en que podrá ser de 0,60 m.

f) La altura mínima de pasamanos de escalera será de 0,95m medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

Artículo 154. Ventilación e iluminación de los alojamientos y dependencias

1. En función del tipo de patio, definido en el apartado precedente de Hormas Reguladoras de la Edificación, se podrán ventilar e iluminar alojamientos y dependencias con los siguientes criterios:

a) Patio de manzana. Podrán ventilara e iluminar a través de él alojamientos completos (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándoseles interiores y admitiéndose como tales.

b) Patio de parcela y Patio tradicional. Podrán ventilar e iluminar a través de él todas las dependencias, incluso la mayor estancia, pero no los alojamientos completos. Aquellos alojamientos cuya mayor estancia se ventile e ilumine desde un patio de parcela se considera interior y como tal se admite.

c) Patio de luces. Podrá ventilar e iluminarse a través de él todas las dependencias con excepción de sala de estar y comedor. Se incluyen las escaleras y zonas comunes.

d) Patinillo. Podrán ventilar a través de él los baños, aseos y despensas o trasteros.

e) Chimeneas o conductos de ventilación (shunt) Se podrán ventilar por este medio los baños, aseos y despensas o trasteros, no siendo posible disponerlos como único medio de ventilación de otras dependencias.

2. Dimensiones mínimas de huecos de ventilación. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa al exterior mediante hueco de superficie no menor que una sexta parte (1/6) de la superficie útil de la misma. Se exceptúan los alojamientos de propiedad vertical, en las que

se admite la posibilidad de iluminación y ventilación de los dormitorios a través de galería, que no podrá servir de dormitorio, y que tendrá hueco al exterior de superficie no menor a la mitad de su superficie de fachada. El hueco entre dormitorio y galería será de superficie igual o superior a un tercio (1/3) de la de aquél, y la anchura máxima de la galería será de 2,00 m. en todo el frente del dormitorio. Se recomienda, facilitar la ventilación cruzada mediante montantes, lamas, etc.. Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación activada en la cocina.

3. Orientaciones: Se intentará conseguir que las estancias estén orientadas hacia el sur y el mayor número de dormitorios deberán orientarse hacia los cuadrantes del sur y del este.

4. Tendido de ropa: En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle.

Artículo 155.- Condiciones relativas al diseño de los alojamientos existentes

1. Los alojamientos existentes no se considerarán ni fuera de Ordenación ni de Ordenanzas por no cumplir las condiciones de diseño anteriormente especificadas, sin perjuicio de que se puedan y deban mejorar sus condiciones de habitabilidad.

2. Las obras de mejora o de rehabilitación tenderán a cumplir los parámetros de diseño de los artículos anteriores, pero sin que sean de obligado cumplimiento.

Artículo 156.- Condiciones de seguridad

1. Se recomiendan los sistemas constructivos tradicionales formados por muros de carga con luces máximas de forjado de 4,50 m, por ser suficiente para albergar los usos habituales para vivienda, y siempre que se utilicen estructuras de hormigón armado o metálicas, tendrán que estar perfectamente justificadas en el proyecto correspondiente y avaladas por técnico competente.

2. Siempre que sea necesario el uso de cargaderos prefabricado de hormigón resistente y cuando su luz libre sea superior a 1,20 m. se requerirá igualmente el avalamiento técnico del profesional competente.

Artículo 157.- Prevención de incendios

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación (HBE): CPI-91 y cuantas estuvieran vigentes en la materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

CAPÍTULO 5

NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE APARCAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS

Artículo 158.- Condiciones relativas a los aparcamientos y garajes en los edificios

1. Los aparcamientos, situados en las plantas bajas y de sótano de los edificios y aquellas que, con calificación previa en el Planeamiento, se dispongan en edificio exclusivo habrán de cumplir las condiciones mínimas que se exponen a continuación:

A) Situación: Los garajes pueden situarse en planta baja y sótanos, en parcelas interiores y en los patios de manzana. En sótanos podrán ocupar toda la dimensión de la parcela. En planta baja podrán ocupar el interior de las parcelas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las dimensiones mínimas establecidas en el patio de parcela.

B) Condiciones dimensionales.

a) Cada plaza de garaje tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m.

b) La altura libre mínima en todos los puntos será de 2,25 m.

c) Los huecos de acceso tendrán unas dimensiones mínimas de 3,00 de anchura por 2,25 de altura.

d) Las rampas o pasajes de acceso tendrán una anchura mínima de 3,00 m. En el caso de que desde cualquier extremo de la rampa o pasaje no sea posible ver el otro, se le dará una mayor anchura que permita el cruce o se dispondrá de un semáforo.

e) La pendiente máxima de las rampas será del 20%, pero si el acceso se hace directamente desde la vía pública los cuatro primeros metros tendrán una pendiente máxima del 4%.

f) Las rampas o pasajes de acceso no podrán ser utilizados por los peatones que dispondrán de accesos independientes o se habilitará una acera, levantada 15 cm. sobre la calzada, de ancho mínimo 60 cm.

C) Condiciones de ventilación.

a) La ventilación se realizará por medio de huecos al exterior o a patios cuya superficie mínima será del 5% de la superficie del local si se encuentran situados en fachadas opuestas y un 8% si todas las aberturas están en la misma fachada.

b) En cualquier caso se deberá asegurar, auxiliándose de dispositivos de ventilación forzada si es preciso, una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie del local.

D) Condiciones de iluminación. El nivel de iluminación será como mínimo de 50 lux en la entrada y de 15 lux entre las plazas de aparcamientos y la zona de circulación.

E) Condiciones de las dotaciones.

a) A distancia inferior a 5 m. desde la entrada de cada planta se instalará una toma de agua provista de manguera de la longitud precisa para que el agua alcance el punto más apartado del local y un sumidero.

b) Se dispondrá un punto de luz cada 30 m². y una toma de corriente.

c) Se dispondrá un extintor de incendios de 5 o más kg., por cada 100 m² de superficie o fracción superior a 50 m². En locales de menos de 50 m² se situará un extintor.

d) Se dispondrá un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina, cada 50 m² de superficie o fracción.

2. Las dotaciones mínimas de aparcamiento serán de 1 aparcamiento por cada 100 m² construidos o por vivienda más 1 aparcamiento por cada 50 m² de locales comerciales. La obligatoriedad o no de dejar dichos aparcamientos dentro de la parcela, se señala en las ordenanzas particulares.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

4. La dotación de suelo para aparcamiento podrá hacerse en la propia parcela o en la vía pública.

CAPÍTULO 6

CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

Artículo 159.- Definición y Ámbito

1. Las condiciones estéticas o de composición son una serie de medidas que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

2. Todas las actuaciones sujetas a licencia estarán reguladas mediante las presentes condiciones estéticas generales que serán matizadas con las condiciones estéticas particulares de cada una de las ordenanzas.

Artículo 160.- Salvaguarda de la estética urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, corresponde al Ayuntamiento que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética para la imagen de la ciudad debido al uso propuesto, las dimensiones del edificio, la composición, materiales, color y detalles constructivos de las fachadas. El Ayuntamiento podrá exigir estudios del impacto de la actuación,- con utilización de documentos gráficos de las calles o paisajes urbanos en que tuviera repercusión.

2. El Ayuntamiento podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios, en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales y puntos más característicos, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de la actuación y de las construcciones colindantes y la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área.

3. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle realizarán estudios del impacto de la actuación, analizando sus límites visuales, las vistas a conservar o crear, las siluetas características, puntos focales, arbolado y edificios existentes. La solución adoptada deberá contemplar los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos como de los espacios cerrados.

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios.

c) Establecimiento de criterios para la selección de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

d) El estudio deberá de ir acompañado de la información gráfica suficiente, en planta o alzado, a escala entre 1:500 y 1:200, así como de los comentarios escritos que expliciten la solución adoptada.

Artículo 161.- Fachadas

1. La composición de las fachadas deberá adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones.

2. Se habrán de tener en cuenta las condiciones establecidas para los elementos y materiales que le afecten.
3. Se pondrá especial cuidado en la ordenación de los huecos de planta baja o entreplanta, en su caso.

Artículo 162.- Medianerías

Deberán ser tratadas con materiales y colores que consigan su integración en el entorno y manteniendo su decoro por los propietarios de la casa más alta de las dos colindantes.

Artículo 163.- Materiales de fachada

1. Se emplearán materiales de buena calidad, quedando proscritos los que por su blandura, permeabilidad o mal estado, perjudiquen el decoro de la vía pública.
2. La selección de los materiales, textura y color de los mismos, se hará en función de los criterios estéticos y de composición de cada zona.
3. El Ayuntamiento podrá obligar a la reparación de la fachada, así como al mantenimiento del buen estado de su terminación, pintura, etc. a costa de los propietarios afectados.

Artículo 164.- Modificación de fachada

1. Podrán modificarse las características de una fachada existente con un proyecto técnico que garantice un resultado homogéneo y adecuado a su entorno.
2. De acuerdo con ello, se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones según un proyecto técnico del conjunto de la fachada presentado por el propietario o comunidad de propietarios del edificio.
3. En los edificios en que existieran cerramientos aislados o independientes, así como anuncios, instalaciones, cables o elementos superpuestos, el Ayuntamiento podrá requerir la demolición o levantamiento de ellos o bien su legalización, en su caso, mediante el proyecto técnico correspondiente.

Artículo 165.- Cubiertas

1. En general serán de teja árabe, pudiendo admitirse en edificaciones nuevas, soluciones con terrazas o de otro tipo, siempre en armonía con el lugar en que estuvieran situadas.
2. Las aguas pluviales serán recogidas con canalones y bajantes hasta la red de alcantarillado. En el caso de que las bajantes sean vistas, los últimos 2 m desde la acera, serán de fundición.

Artículo 166.- Marquesinas

1. Sólo se permitirán marquesinas sobre el portal de acceso o los huecos de planta baja, cuando en el proyecto técnico correspondiente, quede justificada su adecuación al entorno y a la composición de la fachada, sin perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.
2. La altura libre desde la acera, será superior a los 3 m. debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 50 cm. con un saliente máximo de 3 mts.
3. El canto no será superior a 12 cm. y no goteará a la acera.

Artículo 167.- Toldos

1. Los toldos móviles se podrán colocar sobre los huecos de planta baja sin perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.
2. La altura libre desde la acera será de 2,25 m. debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 50 cm. y con un saliente máximo de 3 mts.

Artículo 168.- Anuncios

1. Con independencia de lo señalado en las Normas Generales relativas al Diseño de los Edificios, los anuncios se dispondrán tanto en tamaño como en su situación en el edificio, de manera que queden integrados en la composición de la fachada.
2. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada se situarán a una altura mayor de 2,25 m. con un vuelo inferior a 0,60.
3. Para los anuncios que no estén en planta baja o sean luminosos, además de cumplir con todas las normas que regulan su instalación, requerirán, previamente a la solicitud de licencia, la conformidad de la comunidad de propietarios y en especial de los usuarios de huecos situados a menos de cinco metros del anuncio si es luminoso.

Artículo 169.- Portadas, escaparates y vitrinas

1. No se permitirá el sobresaliente de portadas, escaparates y vitrinas.
2. Los escaparates y vitrinas se proyectarán de acuerdo con la calidad y composición del edificio y del entorno.

Artículo 170.- Elementos superpuestos de fachada

1. Se cuidará muy especialmente las instalaciones superpuestas de aire acondicionado, chimeneas, tuberías o cables, rejas, etc, que sin sobresalir más de 15 cm. tampoco perjudiquen la calidad de la escena urbana o la estética de los edificios.
2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un proyecto técnico donde quede justificada su adecuación en el conjunto estético urbano y del edificio.
3. Las salidas de humos y aire no podrán salir a la fachada, debiendo hacerlo por la cubierta.

Artículo 171.- Cerramientos

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2 y 3 m., fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 172.- Protección del arbolado

1. El arbolado existente en el espacio público y privado, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún árbol, se procurará que afecte a los ejemplares de menos edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta rápidamente.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales.

TÍTULO SÉPTIMO
NORMAS PARA EL SUELO URBANO

CAPÍTULO I**DETERMINACIONES GENERALES****Artículo 173.- Edificación**

1. Las acciones de edificación estarán sujetas a la concesión de licencia municipal de obras, que sólo podrán autorizarse sobre parcelas urbanas que merezcan la condición de solar. Una vez alcanzada ésta, deberá ser edificada de acuerdo con las condiciones fijadas en las presentes Normas Urbanísticas.
2. El Ayuntamiento podrá autorizar, exigiendo las garantías pertinentes y si considera su conveniencia, la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación. En cualquier caso los Proyectos redactados para ambas obras deberán ser presentados en documentos separados.
3. Dentro del plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de este P.G.O.U. o desde que las parcelas adquieran la calificación de

solar, con la recepción provisional de las obras de urbanización, habrá de solicitarse licencia de edificación. Incumplido dicho plazo, la Administración podrá expropiar los terrenos o acordar su venta forzosa.

Artículo 174.- Usos

Los usos permitidos en el suelo urbano serán exclusivamente aquellos que el Planeamiento de la zona donde se sitúan permita de acuerdo con el P.G.O.U. y en particular con sus Normas Particulares del Suelo Urbano.

CAPÍTULO 2

NORMAS PARTICULARES PARA CADA UNA DE LAS ZONAS

Artículo 175.- Casco Histórico (CH)

Constituyen, y por tanto están sujetos a la Ordenanza CH, los asentamientos tradicionales en los que la edificación popular ha predominado sobre cualquier otra, con características peculiares debidas a una topografía generalmente accidentada, parcelaciones menudas e irregulares, elevadas ocupaciones de la parcela y composición libre de fachada.

Artículo 176.- Tipo de edificación

Alineada a vial y adosada, conformando manzanas cerradas.

Artículo 177.- Usos y Tipología

El uso fundamental es el residencial de alojamientos de propiedad vertical. Se considera compatible el de alojamientos de propiedad horizontal con las siguientes condiciones en función de la superficie de parcela y altura máxima permitida.

ALTURA MÁXIMA	Nº máximo alojamientos
2 P	1 aloj/100 m ² suelo
3 P	1 aloj/60 m ² suelo

Son usos compatibles con los "residenciales", los definidos en las Normas Regulatorias de los usos con la excepción de los industriales o de aparcamiento en edificio exclusivo.

Artículo 178.- Unidad máxima de actuación

La unidad máxima de actuación edificatoria será la parcela catastral actual. Se permitirán, no obstante agrupaciones de dos parcelas cuando una de ellas no alcance la parcela mínima y de tres cuando tal ocurra con dos.

Artículo 179.- Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable será la que cumpla los siguientes mínimos dimensionales:

Superficie (m ²)	Anchura media (m.)	Ancho fachada (m.)	Fondo (m.)
40,00	3,50	3,00	3,50

En las nuevas parcelaciones u operaciones de parcelación en que la actuación urbanística o edificatoria sea parcela a parcela, los mínimos de parcelación serán:

Superficie (m ²)	Anchura media (m.)	Ancho fachada (m.)	Fondo (m.)
120,00	6,00	6,00	10,00

Artículo 180.- Ocupación de la parcela

En términos generales se podrá ocupar la parcela con el siguiente criterio:

- 100% de edificación en planta baja.
- 90% de edificación en plantas altas.

Artículo 181.- Profundidad máxima edificable (*)

Será como máximo de 20 metros. No obstante en casos de parcelas de profundidad superior, las condiciones concretas de la edificación en lo que se refiere a este parámetro quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición del interesado, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, teniendo como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

(*) Modificado por acuerdo plenario de 8.09.2004, Pto. 3º

Artículo 182.- Altura máxima

El número máximo de plantas permitido es el especificado en el plano de calificación, con alturas de 7 mts y 10 mts para dos o tres plantas respectivamente.

Artículo.- 183

Se permiten vuelos abiertos (balcones) y cerrados acristalados (cierros). En ambos, casos el vuelo máximo de la ménsula será de 40 cm.

La defensa de balcones y cierros (barandillas), será necesariamente liviana y de características diáfnas.

La relación entre la longitud total de vuelos y el ancho de la fachada será inferior a 2/3.

Artículo 184.- Elementos salientes de edificación

Se dispondrán de acuerdo con las Normas Reguladoras de la edificación.

En el caso particular de "anuncios" el vuelo máximo permitido será de 10 cm.

Artículo 185.- Aparcamientos

No se permiten, retranqueos en plantas altas ni baja.

(*) Artículos 186 a 195 Modificados por acuerdo plenario de 4.01.2001 y acuerdo de la CPOTU en sesión celebrada el día 25.07.06.

Artículo 186.- Manzana Cerrada (MC)

Constituyen el Ensanche y por tanto están sujetos a la Ordenanza MC, los crecimientos tradicionales y modernos en los que las intervenciones edificatorias en época reciente han hecho cambiar no tanto el paisaje como la forma de utilización del suelo.

Artículo 187.- Tipo de Edificación

Alineada a vial y adosada conformando manzanas cerradas.

Artículo 188.- Usos

El uso fundamental es el Residencial en alojamiento de propiedad vertical u horizontal.

Son usos compatibles los "residenciales" definidos en las Normas Reguladoras de los usos con la excepción de los industriales en edificio exclusivo.

Se considera compatible el de alojamientos de propiedad horizontal con las siguientes condiciones en función de la superficie de parcela y altura máxima permitida.

Altura máxima	Nº máximo alojamientos
B + I	1 vivienda cada 60 m ² de suelo
(B + I + Ático)y(B + II)	1 vivienda cada 40 m ² de suelo
(B + II + Ático) y (B + III)	1 vivienda cada 30 m ² de suelo

En el caso de que el bajo se destine a comercial u otro uso distinto del de vivienda, se usará el siguiente cuadro:

Altura máxima	Nº máximo alojamientos
B + I	1 vivienda cada 120 m ² de suelo
(B + I Ático) y (B + II)	1 vivienda cada 60 m ² de suelo
(B + II + Ático) y (B + III)	1 vivienda cada 40 m ² de suelo

Artículo 189.- Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable será aquella que las siguientes condiciones dimensionales mínimas:

Superficie (m ²)	Anchura Mínima (m)	Ancho fachada (m)	Fondo (m)
100	5,00	5,00	10,00

En las nuevas parcelaciones u operaciones de parcelación, en las que la actuación urbanística o edificatoria sea parcela a parcela, los mínimos son:

Superficie (m ²)	Anchura mínima (m)	Ancho fachada (m)	Fondo (m)
120	6,00	6,00	12,00

No obstante, serán edificables aquellas parcelas de superficie inferior a 100 m² que por su situación y condiciones no puedan vincularse a otra colindante para cumplimentar los mínimos antes expresados.

Artículo 190.- Ocupación de la parcela

Las ocupaciones máximas permitidas serán:

Planta Baja: 100%

Plantas superiores: 80%

El Fondo máximo edificable se fija en 20,00 m. con las condiciones fijadas en las Normas Regulatoras de la edificación.

No obstante, la profundidad máxima edificable podrá modificarse en parcelas o manzanas con superficie neta edificable superior a 400 m². En este caso, y siempre que la parcela exceda de 400 m² de superficie neta edificable, será necesario realizar previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano y, en su caso, con la edificación colindante.

En estas operaciones, siempre que la promoción no sea la de parcelas individualizadas sino las de edificación del conjunto de la parcela, y se prevea la ordenación y construcción de galería comercial o viviendas interiores, habrá de proyectarse y construirse uno o varios patios estructurales.

El patio estructurante será tal que cumpla las condiciones siguientes:

- La superficie libre mínima del patio en toda su proyección será mayor o igual a 36 m², para edificaciones con altura de planta baja + 1 planta, y 49 m² para edificaciones con altura superior a 2 plantas (baja +1 planta).

- La longitud mínima del lado del patio será igual o mayor a 3 m por cada pieza de habitación a que dé frente y necesite ventilación e iluminación (cocina, salón-comedor y dormitorio).

Artículo 191. Altura máxima

El número máximo de plantas permitido será el que figura en el plano de propuesta de ordenanza de alturas para MC de este documento, con alturas de 7,5 m, para Planta Baja + I, 10,5 m, para Planta Baja + I + Ático y para Planta Baja + II, 13,5 m, para Planta Baja + II + Ático y para Planta Baja + III, y 16.5 m para Planta Baja + III + Ático.

La altura de dos plantas (7,50 m) queda asignada con carácter general, siendo preciso para edificar la tercera que al menos la mitad de la longitud total del tramo de manzana en que se encuentra la parcela, esté edificado con altura superior a dos plantas.

En el caso de parcelas en esquina a calles con diferente altura, se considerará fachada principal la que dé a vía con la mayor, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura y volviendo la misma altura por la calle estrecha hasta una vez y media el ancho de la calle, medida desde la esquina.

Tratamiento del Ático.

Cuando el plano de propuesta de ordenanza de alturas para MC de este documento permita la construcción de ático, éste se realizará mediante el retranqueo de los bordes de las cornisas de todas las fachadas -excluidos los bordes de los patíos-, con una distancia mínima de 3 metros, para la formación de terrazas, quedando prohibido la formación de pérgolas, belvederes o similares.

La altura de cumbrera de la cubierta de la planta ático no podrá tener una altura superior a 1,50 m.

Artículo 192.- Vuelos

Se permiten vuelos abiertos y excepcionalmente cerrados acristalados a partir del forjado de la planta primera. La ménsula será inferior a 0,80 x el ancho de la acera, con un vuelo máximo de 1,00 metro en cualquier caso.

La defensa de ambos (barandilla) será necesariamente liviana y de características diáfanas.

La relación entre la longitud total de los vuelos y el ancho de la fachada será inferior a 2/3.

193.-Retranqueos

No se permiten retranqueos en plantas altas ni bajas, a excepción de lo determinado en el Artículo 191, relativo a Áticos.

Artículo 194.- Elementos salientes de edificación

Se dispondrán estos efectos de acuerdo con las Normas Reguladoras de la edificación y teniendo en cuenta las características ambientales del entorno.

Artículo 195.-Aparcamientos

Será obligatorio la inclusión dentro del perímetro de la parcela, de una plaza de aparcamiento por vivienda, más una plaza de aparcamiento por cada 100 m² o fracción de la superficie construida destinada a uso distinto del residencial.

Artículo 196.- Bloque Exento (BQ)

Constituyen las zonas de bloques exentos aquellas que, en un pasado próximo, han constituido el desarrollo de los cascos urbanos con edificaciones de bloques exentos cuya intensidad de uso del soporte físico no ha sido excesiva.

Artículo 197.- Tipo de edificación

Edificación no alineada y exenta.

Artículo 198.- Usos

El uso fundamental residencial permitido es el de alojamientos de propiedad horizontal. Son compatibles los usos señalados como "residenciales" en las Normas Reguladoras de los usos con excepción de los alojamientos de propiedad vertical.

Artículo 199.- Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable será aquella que cumpla los siguientes mínimos dimensionales.

Superficie (m ²)	Diámetro del círculo (m.)	inscrito
500,00	20,00	

Artículo 200.- Edificabilidad y ocupación de la parcela

El índice de edificabilidad es de 1,8 m² t/m² s. La máxima ocupación permitida es del 60%.

Artículo 201.- Separación a linderos (*)

La edificación se separará a los linderos públicos y privados $\frac{1}{4}$ de la altura total del edificio con un mínimo de 3 m.

En el caso de que la edificación colindante se haya adosado a medianería, podrá hacerse lo mismo en la nueva edificación.

Con acuerdo notarial entre propietarios de parcelas colindantes y siempre que no queden medianerías al descubierto, podrán adosarse las edificaciones de ambas parcelas.

(*) Modificado por acuerdo plenario de 10 de septiembre de 2.002 (Mod. Elem. UE-19)

Artículo 202.- Separación entre edificaciones (*)

Si se disponen dos o más edificaciones dentro de la parcela, éstas se separarán entre sí una distancia igual a $\frac{1}{2}$ de la altura del mayor con un mínimo de 3 metros.

En el caso particular de que las edificaciones sean tres o más y se dispongan un espacio libre de edificación en el que puedan inscribirse un círculo de 30,00 m. de diámetro, la separación entre ellas podrá reducirse a un medio de la altura de la mayor.

(*) Modificado por acuerdo plenario de 10 de septiembre de 2.002 (Mod. Elem. UE-19)

Artículo 203.- altura máxima

Se regulará en función de la posibilidad en cada caso de cumplir el precepto de separación a linderos con un máximo fijado en plano de gestión y siempre con un máximo absoluto de cuatro plantas (12,00 m.) .

Artículo 204.- Aparcamientos

Será obligatoria la inclusión dentro del perímetro de la parcela, una plaza de aparcamiento por vivienda, más una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 o fracción por la superficie construida destinada a uso distinto del residencial.

Artículo 205.- AD Viviendas unifamiliares adosadas

Constituyen las zonas AD, las dedicadas a alojamientos agrupados de propiedad vertical.

Artículo 206.- Tipo de edificación

Edificaciones adosadas formando agrupaciones de dos o más viviendas.

Artículo 207.- Usos

El uso fundamental será el residencial, siendo compatible el d hostelería, el hotelero y los de equipo "público".

Artículo 208.- Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable por unidad residencial será de 200 m2. Se prohibirán por tanto, las segregaciones de parcelas inferiores a esta superficie, exceptuando las parcelas catastrales registradas con anterioridad a la aprobación del Plan y aquellas otras que por su configuración y situación no puedan vincularse con sus colindantes para obtener la parcela mínima.

Artículo 209.- Edificabilidad y agrupación de la parcela

El índice de edificabilidad es de 0,6 m2/m2.

La máxima ocupación permitida es del 60%.

Artículo 210.- Separación a linderos

Cuando se produzca la separación a linderos públicos y privados, será de 3 mts. Esta separación deberá incluir los vuelos abiertos y cerrados.

Artículo 211.- Altura máxima

La altura máxima permitida es de dos plantas (7 mts.), salvo cuando disponga de forjado sanitario en cuyo caso será de 8 mts.

Artículo 212.- Vuelos

Están prohibidos los vuelos cerrados sobre alineaciones a linderos públicos.

Artículo 213.- aparcamientos

Será obligatorio la inclusión de 1 plaza de aparcamiento por vivienda dentro del perímetro de la parcela.

Artículo 214.- AI. Viviendas unifamiliares aisladas

Constituyen las zonas AI, las dedicadas a alojamientos aislados o de propiedad vertical.

Artículo 215.- Tipo de edificación

Edificación aislada, tolerándose agrupaciones, siempre que se respete en conjunto, la suma de las parcelas mínimas de la aislada.

Artículo 216.- Uso

El uso fundamental será el Residencial, siendo compatible el de hostelería, el hotelero y los de "equipo público".

Artículo 217.- Parcela mínima edificable

En edificaciones aisladas, las parcelas mínimas serán de 800 m² de suelo, debiendo por tanto en el caso de agrupaciones de viviendas, respetarse la mínima del total de la suma de las viviendas incluidas.

Artículo 218.- Edificabilidad y ocupación de la parcela

El índice de edificabilidad es de 0,25 m²/m². La máxima ocupación permitida es del 25%.

Artículo 219.- Separación a linderos

La edificación se separará de los linderos públicos y privados una distancia mínima de 3 mts salvo acuerdo con colindante.

Artículo 220.- Altura máxima

La altura máxima permitida es de dos plantas (7 mts.), salvo cuando disponga de forjado sanitario en cuyo caso será de 8 mts.

Artículo 221.- Aparcamientos

Será obligatorio la inclusión dentro del perímetro de la parcela, de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

Artículo 222.- IN. Industrial

Constituyen las zonas IN, aquellas cuyo uso fundamental o principal es industrial.

Artículo 223.- Usos

Los usos fundamentales son los de talleres artesanales, almacenes, pequeña y media industria.

Son compatibles los "residenciales" con excepción del hotelero.

Solo se permitirá el uso residencial cuando éste sea inferior en todo caso al 25% de la superficie edificada total, situado en plantas altas y esté directamente ligado a la actividad principal.

Igualmente serán compatibles los usos de oficinas y almacenes.

Artículo 224.- Parcela mínima edificable (*)

La parcela mínima edificable será la que satisfaga las siguientes condiciones dimensionales mínimas:

Superficie (m ²)	Anchura media (m)	Ancho fachada (m)
200	10,00	10,00

(*)Modificado por acuerdo plenario de 31.10.2000

Artículo 225.- Edificabilidad y ocupación de la parcela

El índice de edificabilidad asignado es de 1,20 m²/m²s.

La ocupación máxima permitida será del 80% en planta baja y en 40% en las altas.

Artículo 226.- Separación a linderos.

Separación mínima a linderos públicos de 5 m, siendo obligatorio disponer una valla en la alineación de la vía pública, con una altura máxima en obra de fábrica permitida de 1 m, siendo transparente el resto hasta una altura total de 3 m.

Separación a linderos privados: no es obligatoria, en caso de producirse será como mínimo de 3 m.

Artículo 227. - Altura máxima.

La altura máxima será de 2 plantas y 8 metros.

Si por la peculiaridad de la instalación ésta debe sobrepasarse, se podrá hacer como máximo en el 20% de la superficie ocupada por la edificación.

Artículo 228. - Vuelos y elementos salientes de edificación.

Deberán estar incluidos en las separaciones establecidas en linderos públicos y privados.

Artículo 229. - Aparcamientos.

Será obligatorio el incluir dentro del perímetro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² o fracción de construcción.

Artículo 230.- (AID) Viviendas unifamiliares en núcleos diseminados

Constituyen los núcleos diseminados las áreas rurales, en las cuales se ha producido una concentración de edificaciones generadoras de conformaciones que tienden a lo urbano.

Artículo 231.- Usos

El uso fundamental será el residencial, siendo compatible el de hostelería, el hotelero y los de equipo "público".

Artículo 232.- Parcela mínima

- La parcela mínima edificable por unidad residencial, será de 400 m².
- No se permitirán segregaciones cuyo resultado sea parcelas inferiores a la citada.
- Serán admisibles las parcelas registradas con anterioridad a la aprobación del definitiva del Plan que no cumplieran la superficie citada.

Artículo 233.- Edificabilidad ocupación de la parcela

- El índice de edificabilidad se fija en 0,375 m²/m². La ocupación máxima permitida será del 25%.
- Para todas las parcelas se admite un máximo de 150 m² de superficie construida y una ocupación máxima de 100 m².

Artículo 234.- Separación a linderos

La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 mts, y podrá adosarse con autorización expresa reflejada en documento público.

Artículo 235.- Altura máxima

La altura máxima permitida es de dos plantas (7 m), permitiéndose un metro más si se emplea forjado sanitario.

Artículo 236.- Separación a linderos

Separación mínima a linderos públicos 5 mts., siendo obligatorio disponer una valla en la alineación de la vía pública, con una altura máxima en obra de fábrica permitida de 1 mts. siendo transparente el resto hasta una altura total de 3 mts.

CAPÍTULO 3:**NORMAS PARTICULARES PARA LAS UNIDADES PE EJECUCIÓN U.E****Artículo 236.- Descripción**

Seguidamente se trata cada una de las Unidades de Ejecución propuestas en este P.G.O.U., en ficha propia con los datos suficientes para su localización.

Artículo 237.- Condiciones de Planeamiento

1. Se establecen los instrumentos de ordenación, de gestión y de ejecución que desarrollarán cada una de las actuaciones.
2. Como figura complementaria de ordenación detallada se, podrán plantear Estudios de Detalle.
3. Como instrumento de gestión se establecerá, el sistema de actuación más recomendable. Sistema de Compensación, Cooperación y Expropiación.
4. Como instrumento de ejecución se establecerá la necesidad y las condiciones particulares de los Proyectos de Urbanización.

Artículo 238.- Condiciones de Ordenación

1. Ordenanzas Aplicables. En cada Unidad de Ejecución se establecen las ordenanzas por las que se regirá la edificación y las condiciones de aplicabilidad de cada una de ellas.
2. Condiciones de Uso. Serán las correspondientes a las ordenanzas de aplicación y alguna característica propia.
3. Superficie. Es el resultado de la medición en planos a escala 1:2000, por lo que tiene un valor estimativo. Los límites de la delimitación de las Unidades de Ejecución podrán ampliarse o reducirse ligeramente, para ajustarse a las características físicas del terreno.
4. Densidad Máxima. Está en razón de la tipología edificatoria que más se adapte a las condiciones particulares del área delimitada y de su entorno edificado. Se dará un número máximo de alojamientos permitidos por hectárea de actuación.
5. Edificabilidad Máxima Bruta. La edificación está prevista para albergar una vivienda suficiente para las necesidades propias y habituales, además de un garaje de aparcamiento.
6. Alturas Máxima y Mínima. Se establecerán las condiciones particulares que le afecten que serán las que aparecen en los planos de ordenación de alturas, donde se han tenido en cuenta las características de la actuación.
7. Alineaciones. Se especificarán las alineaciones vinculantes y no vinculantes en cada Unidad de Ejecución.
8. Separación a linderos. Serán las de las ordenanzas que le afecten y en, función de las alineaciones vinculantes y no vinculantes.

Artículo 239.- Cesiones

1. Se han delimitado las cesiones mínimas de cesión obligatoria y gratuita de terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos de servicio de la Unidad de Ejecución.
2. Se ha procurado que se produzca un reparto igualitario de cargas (cesiones) y beneficios (aprovechamiento urbanístico) entre los distintos propietarios afectados.
3. Las cesiones cumplirán las condiciones generales de suelo urbano. Para áreas libres se atenderán a los perímetros establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento. Igual caso será para los centros docentes, siendo potestad del Ayuntamiento su inclusión.
4. La cesión para áreas libres en las pequeñas actuaciones podrán tener una superficie inferior a 1.000 m² y el diámetro de la circunferencia inscrita menor a 30 m.

Artículo 240.- Aprovechamiento medio

De acuerdo con la Disposición Adicional Segunda de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera (que fija la no obligatoriedad de delimitación de áreas de reparto en suelo urbano para municipios con población inferior a veinticinco mil habitantes), para el suelo urbano se determinará el aprovechamiento medio de cada unidad de ejecución, que se calculará dividiendo la edificabilidad total, incluida la dotacional privada correspondiente a la misma, previamente homogeneizadas con los coeficientes de ponderación relativa que se definan, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes.

La determinación de los coeficientes de ponderación en cada una de las unidades de ejecución que se incluyen dentro del suelo urbano, se ha realizado teniendo en cuenta la localización de la edificación dentro del término y su rentabilidad económica según su tipología edificatoria, determinándose para cada zonificación de ordenanza un valor relativo. Para nuestro caso estos valores de rentabilidad económica han sido:

Ordenanza	Valor absol	Valor-relativo
CH	4,5	0,82
MC	4,0	0,73
BQ	3,8	0,69
AD	4,5	0,82
AI	5,5	1,00
IN	3,0	0,55

Con estos últimos valores, tomados como coeficientes de ponderación y según las ordenanzas de aplicación en cada unidad de ejecución, se han obtenido las unidades de aprovechamiento de la misma (producto de las superficies construidas por los citados coeficientes de ponderación), unidades que divididas por la superficie total de la unidad de ejecución nos da el aprovechamiento medio en la ordenanza indicada en la ficha, para obtenerlas superficies edificables correspondientes a las otras ordenanzas, bastará dividir las unidades de aprovechamiento correspondientes por los coeficientes de ponderación establecidos en la ficha, quedando el aprovechamiento en superficie construida de la ordenanza característica igual a las unidades de aprovechamiento, al tener siempre esta el coeficiente de ponderación igual a la unidad.

Para aquellas unidades de ejecución en las que sólo existe una única ordenanza, el aprovechamiento medio coincide con el índice de edificabilidad bruto de la unidad.

Con el establecimiento de los anteriores coeficientes de ponderación y su aplicación concreta a cada una de las fichas quedan garantizados los instrumentos necesarios para obtener la justa distribución de beneficios y cargas de todos los propietarios incluidos dentro de cada unidad de ejecución.

Artículo 241.- Cuadro de aprovechamientos y determinaciones por U.E.

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: ENSANCHE				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-1. CAMINO VIEJO DE COIN				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Compensación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL		
13.840,00		3.560,00		3.560,00		
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)				15		
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS				21		
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)				0,2		
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN				AI y AD		
APROVECHAMIENTO MEDIO				0,18234 en AI		
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
AI	5.780,00	0,2439	1.410,00	1,00	1.410,00	0,18234
AD	2.320,00	0,5854	1.358,00	0,82	1.113,56	0,18234
AL	3.560,00					
RV	2.180,00					
Total	13.840,00		2.768,00		2.523,56	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				2º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					
	3. A cargo de esta unidad de ejecución se realizará el viario que une los dos suelos urbanos consolidados entre las que se sitúa, procurando una correcta unión infraestructural.					

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: CASCO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-2 AVDA DE ANDALUCIA				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Cooperación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
17.720,00						
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					15	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					27	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,9	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC, IN	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,79253 en MC	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
MC	5.960,00	1,3800	8.224,84	1,00	8.224,84	0,79253
IN	8.980,00	0,8600	7.723,16	0,75342	5.818,78	0,79253
RV	2.780,00					
Total	17.720,00		15.948,00		14.043,62	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: CASCO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		U3-3. AVDA DE MIJAS				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Cooperación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
6.660,00						
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					27	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,9	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,9	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
MC	4.520,00	1,3261	5.994,00	1,00	5.994,00	0,90000
RV	2.140,00					
Total	6.660,00		5.994,00		5.994,00	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					
	3. Se realizarán todos los acerados e infraestructuras perimetrales, incluso franjas de aparcamientos en todos sus perímetros, y el tramo completo señalado en planos de prolongación de Avd. de Andalucía (circunvalación Sur).					

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: CASCO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-4 PROLONGACIÓN AVDA. DE ANDALUCIA				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Cooperación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
4.580,00		270,00				270,00
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					18	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,9	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,9	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
MC	2.960,00	1,3926	4.122,00	1,00	4.122,00	0,90000
AL	270,00					
RV	1.350,00					
Total	4.580,00		4.122,00		4.122,00	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: CASCO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-5. CALLE CONVENTO				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Obras de Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Cooperación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
6.000,00		1.760,00				1.760,00
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					24	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,9	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,9	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
MC	2.820,00	1,9149	5.400,00	1,00	5.400,00	0,90000
AL	1.760,00					
RV	1.420,00					
Total	6.000,00		5.400,00		5.400,00	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					
	3. Se resolverá la conexión viaria con la urbanización denominada "Huerto Mateo" y la conexión peatonal con el sector UR-1.					
	4. Las traseras hacia el cementerio serán tratadas como fachada; dichas edificaciones tendrán un fondo edificable máximo de 12 mts.					

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: CASCO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-6. PROLONGACIÓN SEVERO OCHOA				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Obras de Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Compensación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
4.800,00		135,00				135,00
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					19	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,9	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					CH	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,9	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
CH	2.420,00	1,7851	4.320,00	1,00	4.320,00	0,90000
AL	135,00					
RV	2.245,00					
Total	4.800,00		4.320,00		4.320,00	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				2º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: CASCO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-7. CALLE GINER DE LOS RIOS				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Cooperación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
25.560,00		4.930,00		2.620,00		7.550,00
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					102	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,9	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					CH, MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,5835 en CH	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
CH	1.480,00	1,9000	2.812,00	1,00	2.812,00	0,58350
CM	6.540,00	2,0789	13.596,00	0,89020	12.103,16	0,58350
AL	4.930,00					
RV	2.620,00					
RV	9.990,00					
Total	25.560,00		16.408,00		14.915,16	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: CASCO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-8. EL ZAPATERO				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Cooperación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
20.900,00						
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					84	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,9	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,9	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
MC	14.760,00	1,2744	18.810,00	1,00	18.810,00	0,90000
RV	6.140,00					
Total	20.900,00		18.810,00		18.810,00	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: CASCO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-9. CALLE NACIMIENTO				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN						
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
13.780,00		3.840,00		20,00		3.860,00
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					55	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,9	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,9	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
MC	6.360,00	1,9500	12.402,00	1,00	12.402,00	0,90000
AL	3.840,00					
E	20,00					
RV	3.560,00					
Total	13.780,00		12.402,00		12.402,00	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: CASCO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-10. PROLONGACIÓN CALLE ALMOGÍA				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Compensación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
8.080,00		2.200,00		0,00		2.200,00
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					32	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,9	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					CH, MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,7579 en MC	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
CH	1.540,00	1,4584	2.246,00	1,00	2.246,00	0,75790
MC	2.910,00	1,4969	4.356,00	0,89020	3.877,71	0,75790
AL	2.200,00					
RV	1.430,00					
Total	8.080,00		7.272,00		6.123,71	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				2º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					
	3. Debe realizar las infraestructuras correspondientes a la conexión de la unidad de ejecución con su contorno, especialmente con la afectado por la antigua escuela de La Calderona.					

(*)Ficha UE-11 Modificada por Decreto de Alcaldía 700/08, de 4.04

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: CASCO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-11. EL PIOJO				
TIPO DE ACTUACIÓN		PERI y P.O.U.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Compensación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
32.300,00		11.900,00		0,00		11.900,00
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					129	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,9	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,9	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
MC	17.180,00	1,6920	29.070,00	1,00	29.070,00	0,90000
AL	11.900,00					
RV	3.320,00					
Total	32.300,00		29.070,00		29.070,00	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					
	3. El plan Especial estudiará las alturas más convenientes a aplicar según la zona con un máximo de b+2.					
	4. La casa de calle Molinos de arriba nº 9 que sirve de acceso a esta actuación deberá considerarse que está en su totalidad incluida en la misma, precisándose sus límites en el correspondiente PERI de desarrollo.					

(*)Ficha UE-12 modificada por acuerdo plenario de 1.12.1997

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: NUCLEO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-12. CALLE MOLINOS DE ARRIBA				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Cooperación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
19.340,00		2.040,00		2.340,00		4.380,00
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					78	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,9	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC, AD	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,7953 en AD	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
MC	6.985,00	2,4425	16.841,00	0,8798	14.816,00	0,79530
AD	1.040,00	0,5432	565,00	1,00000	565,00	0,79530
AL	2.040,00					
E	2.340,00					
RV	7.025,00					
Total	19.340,00		17.406,00		15.581,00	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: CASCO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-13. BAJONDILLO				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Expropiación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
2.248,00				800,00		800,00
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					9	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,9	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,9	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
MC	900,00	2,2480	2.023,20	1,00	2.023,20	0,9000
E	800,00					
RV	548,00					
Total	2.248,00		2.023,20		2.023,20	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					
	3. El Plan Especial definirá las parcelas edificables y los parámetros aplicables sobre las mismas.					

(*)Ficha UE-14 modificada por acuerdo de CPOTU, sesión MA/09/1999, de 16 de diciembre

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: ENSANCHE				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-14. LA FAMA				
TIPO DE ACTUACIÓN		Expediente de adaptación P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Cooperación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
30.380,00		2.410,00		1.800,00		4.210,00
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					74	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					225	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					1,03	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					1,03	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
MC	14.874,00	2,1040	31.291,00	1,00	31.291,00	1,0300
AL	2.410,00					
E	1.800,00					
RV	11.296,00					
Total	30.380,00		31.291,00		31.291,00	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					
	3. P.P. y P.U. aprobados definitivamente y parcialmente ejecutado uno de los tres polígonos. El proyecto de Urbanización vendrá precedido de un expediente de adaptación del anterior Plan Parcial a las determinaciones, especialmente de trazado, de este PGOU.					

(*)Ficha UE-14 modificada por acuerdo de CPOTU, sesión MA/09/1999, de 16 de diciembre

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: ENSANCHE				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-14.b LA FAMA				
TIPO DE ACTUACIÓN		Expediente de adaptación P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Cooperación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
38.752,00		2.819,00				2.819,00
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					58	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					225	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,798	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,798	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
MC	18.973,00	1,6300	30.928,00	1,00	30.928,00	0,7980
AL	2.819,00					
E						
RV	16.960,00					
Total	38.752,00		30.928,00		30.928,00	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					
	3. P.P. y P.U. aprobados definitivamente y parcialmente ejecutado uno de los tres polígonos. El proyecto de Urbanización vendrá precedido de un expediente de adaptación del anterior Plan Parcial a las determinaciones, especialmente de trazado, de este PGOU.					

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: ENSANCHE DEL CASCO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-15. CALLE CRUZ DE SAN ROQUE				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Cooperación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
9.080,00						
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					36	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,9	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,9	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
MC	6.500,00	1,2572	8.172,00	1,00	8.172,00	0,9000
RV	2.580,00					
Total	9.080,00		8.172,00		8.172,00	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					
	3. 50% del suelo neto edificable (3,250 m2) de cesión obligatoria para Promoción Municipal de 18 Viviendas Sociales.					

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: CASCO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-16. CALLE LUIS CERNUDA				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Compensación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
5.440		1.700		160		1.860
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					22	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,71033	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					CH, MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,66186 en CH	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
CH	770,00	1,9000	1.463,00	1,00	1.463,00	0,66186
MC	1.334,00	1,80	2.401,20	0,8902	2.137,55	0,66186
AL	1.700,00					
E	160,00					
RV	1.476,00					
Total	5.440,00		3.864,20		3.600,55	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				2º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: CASCO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-17. AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Compensación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
5.480,00						
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					22	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,9	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,9	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
MC	3.820,00	1,2911	4.932,00	1,00	4.932,00	0,90000
RV	1.660,00					
Total	5.480,00		4.932,00		4.932,00	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				2º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					
	3. Le corresponde la realización del remate de infraestructuras a la Avda de la Constitución.					
	4. Según acuerdo Plenario de Aprobación Inicial (apartado 2.3.3) que remite a Convenio Urbanístico de fecha 17 de Abril de 1989, esta unidad de ejecución no cederá reservas de equipamiento y áreas libres.					

**(*) Ficha UE-18 Modificada por acuerdo plenario de 10.02.2000.
Modificación puntual de elementos para la UE-18 del PGOU de Alhaurín el Grande**

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: CASCO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-18. CIRCUNVALACIÓN SUR				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Cooperación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
38.011,00		7.640,04 (0,200 %)		4.970,87 (0,131 %)		12.610,91 (0,332 %)
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					64	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					243	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,90 (34.210 M ² T)	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,9	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
MC	14.967,79	2,2860	34.210,00	1,00	34.210,00	0,90000
AL	7.640,04					
E	4.970,87					
RV	10.432,30					
Total	38.011,00		34.210,00		34.210,00	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. La Superficie de la Unidad de Ejecución una vez levantado el planimétrico correspondiente es de 38.011,00 m2, adjuntándose dicho plano como anexo a la ficha.					

**(*) Ficha UE-19 Modificada por acuerdo plenario de 10 de septiembre de 2.002 (Mod. Elem. UE-19)
Modificación puntual de elementos para la UE-19 del PGOU de Alhaurín el Grande**

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: CASCO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-19. PROLONGACIÓN DE PANTALEÓN				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Cooperación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL		
36.205,98		11.948,68 (0,33 %)	1.086,00 (0,03 %)	13.034,68 (0,36 %)		
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					64	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					232	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,76 (27.517 M ² T)	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC, BQ	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,73450 en MC	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
BQ	9.362,88	1,8000	16.853,00	0,9452	15.929,46	0,73450
MC	4.218,74	2,53	10.664,00	1,00	10.664,00	0,73450
AL	11.948,68					
E	1.086,00					
RV	9.589,68					
Total	36.205,98		27.517,00		26.593,46	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. La Superficie de la Unidad de Ejecución una vez levantado el planimétrico correspondiente es de 36.205,98 m2, adjuntándose dicho plano como anexo a la ficha.					
	3. Superficie de la plaza rotonda 1.960 m2.					
	4. Los gastos realizados por los promotores en diferentes obras municipales, según convenio anterior, serán compensados económicamente por el Ayuntamiento. El importe de los citados gastos asciende a la cantidad de 11.993.200 ptas, según desglose justificativo que se adjunta como anexo a la ficha.					

(*)Ficha UE-20 Modificada por acuerdo plenario de 16.07.1997

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: CASCO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-20. PROLONGACIÓN CALLE TURNIA				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Compensación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
2.407,00		401,00				401,00
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					9	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,7823	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					BQ	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,7823	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
BQ	1.046,00	1,8000	1.883,00	1,00	1.883,00	0,78230
AL	401,00					
RV	960,00					
Total	2.407,00		1.883,00		1.883,00	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				2º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					
	3. Se realizará en su totalidad el tramo de viario proveniente del Camino de Montanchez.					

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: CASCO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-21. CALLE RAMÓN GÓMEZ DE LA SERNA				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Compensación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
12.580,00		3.271,00				3.271,00
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					50	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,9	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,9	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
MC	4.520,00	2,5048	11.322,00	1,00	11.322,00	0,90000
AL	3.271,00					
RV	4.789,00					
Total	12.580,00		11.322,00		11.322,00	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: CASCO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-22. CALLE FUENTE ALTA				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Compensación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
13.380,00		2.760,00		719,00		3.479,00
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					54	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,9	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,9	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
MC	5.950,00	2,0238	12.042,00	1,00	12.042,00	0,90000
AL	2.760,00					
E	719,00					
RV	3.951,00					
Total	13.380,00		12.042,00		12.042,00	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: CASCO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-23. CARRETERA DE MÁLAGA				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Compensación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
6.400,00		1.780,00				1.780,00
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					26	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,9	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,9	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
MC	3.700,00	1,5567	5.760,00	1,00	5.760,00	0,90000
AL	1.780,00					
RV	920,00					
Total	6.400,00		5.760,00		5.760,00	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				2º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: CASCO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-24. CRUZ DE LA MINA				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Compensación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
3.700,00		475,00		200,00		675,00
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					15	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,9	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,9	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
MC	1.165,00	2,85837	3.330,00	1,00	3.330,00	0,90000
RV	1.860,00					
AL	475,00					
E	200,00					
Total	3.700,00		3.330,00		3.330,00	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				2º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					

(*)Ficha UE-25 Modificada por Anexo posterior a la ponencia técnica de 21.07.94

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: CASCO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-25. LA CHÍCHARA				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y PERI para fijar AL y EQ				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Cooperación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
202.000,00						
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					10	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					202	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,15	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					AI	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,15	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
AI			30.300,00	1,00	30.300,00	0,15000
RV						
Total	0,00		30.300,00		30.300,00	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					
	3. Se procurará la conexión de las infraestructuras de la urbanización con las generales de la zona en armonía con las propias de los suelos urbanizables próximos. Se participará proporcionalmente en los costes de las infraestructuras generales.					
	4. Proveniente de un sector (URR7) de las NNSS, con un importante grado consolidación y que no tuvo desarrollo urbanístico. Se recoge en una UE que deberá adaptar su infraestructura a las determinaciones de este PGOU.					

(*)Ficha UE-26 Modificada por acuerdo plenario de 11.09.2008

NÚCLEO		ARDALEJO. SEGUNDA RESIDENCIA				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-26. LA PACA				
TIPO DE ACTUACIÓN		Expediente de Adaptación				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Compensación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
140.388,00		29.480,70		4.071,00		33.551,70
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					15	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					210	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,15	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					AI y AD	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,14193 en AI	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
AI	77.893,14	0,18618	14.502,14	1,00	14.502,14	0,14193
AD	14.087,00	0,44684	6.294,60	0,8200	5.161,60	0,14193
AL	29.480,70					
E	4.071,00					
RV	14.856,10					
Total	140.387,94		20.796,74		19.663,74	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					
	3. Se respetarán las determinaciones del P.P.O. definitivamente aprobado.					
	4. P.P. aprobado definitivamente 28/11/91 y P.U. definitivamente aprobado. Deberá materializar las cesiones de Áreas Libres y Equipamientos y adaptar su normativa urbanística a la de este PGOU.					

NÚCLEO		ARDALEJO. SEGUNDA RESIDENCIA				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-27. LA FORESTAL				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Compensación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
88.600,00		23.036,00				23.036,00
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					15	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					133	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,2	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					AI y AD	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,179093 en AI	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
AI	35.129,00	0,21148	7.429,20	1,00	7.429,20	0,17909
AD	20.275,00	0,50756	10.290,80	0,8200	8.438,46	0,17909
AL	23.036,00					
RV	10.160,00					
Total	88.600,00		17.720,00		15.867,66	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					
	3. Se procurará la conexión de las infraestructuras de la urbanización con las generales de la zona en armonía con las propias de los suelos urbanizables próximos. Se participará proporcionalmente en los costes de las infraestructuras generales.					
	4. El P.P.O. aprobado provisionalmete, paralizó su tramitación.					
	5. Se incluye en una UE por constituir en enclave de "La Chíchara!", posibilitando la trabazón viaria con ésta y reequipando el conjunto con Áreas Libres.					

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE: ENSANCHE DEL CASCO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-28. MONSEÑOR ROMERO				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Cooperación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
4.060,00						
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					16	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,9	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,9	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
MC	2.420,00	1,51000	3.654,00	1,00	3.654,00	0,90000
RV	1.640,00					
Total	4.060,00		3.654,00		3.654,00	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					

NÚCLEO		ARDALEJO. SEGUNDA RESIDENCIA				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-29. BUENA VISTA				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Cooperación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
58.775,00		14.950,00		2.720,00		17.670,00
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					11	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					63	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,33	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					AD, AI	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,9	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
AD	1.700,00					
AI	33.755,00					
AL	14.950,00					
E	2.720,00					
RV	5.650,00					
Total	58.775,00					
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					
	3. Proveniente de un Plan Especial aprobado definitivamente con rango de P.P. el 11/04/78 y con P.U. aprobado por Pleno Municipal de fechas 19/09/78 y 17/11/78, deberá adaptar su infraestructura a las determinaciones de este PGOU y materializar las cesiones de Áreas Libres y Equipamientos.					

(Continuará en suplemento 2, página 106)

4490/10

<p>Extracto de la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Exacción de Tasas por la Prestación de Servicio del <i>Boletín Oficial de la Provincia</i>, artículo 6.1, publicada en el <i>BOP</i> con fecha 27 de diciembre de 2005</p> <p>TASA GENERAL DE INSERCIÓN DE EDICTOS</p> <p>ORDINARIO 0,29 euros/palabra</p> <p>URGENTE 0,58 euros/palabra</p>	<p>OFICINAS</p> <p>Avda. de los Guindos, 48 (Centro Cívico) - 29004 Málaga</p> <p>Horario: de 9:00 a 13:30</p> <p>Teléfonos: 952 06 92 79/80/81/82/83 - Fax: 952 60 38 44</p> <p>Se publica todos los días, excepto sábados, domingos y festivos en el municipio de Málaga</p>
---	---

Boletín Oficial de la Provincia de Málaga



Número 69

Suplemento 2.- Miércoles, 14 de abril de 2010

Página 105

S U M A R I O

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

Ayuntamiento de Alhaurín el Grande

(Continuación del suplemento 1) 106

Centro de Ediciones de la Diputación Provincial de Málaga (CEDMA)
Avda. de los Guindos, 48 (Centro Cívico)
29004 MÁLAGA

Teléfono: 952 069 200
Fax: 952 069 215
Depósito legal: MA 1-1958

e-mail: bop@bopmalaga.org

www.bopmalaga.org

www.cedma.com

(Continuación del suplemento 1)

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE. CASCO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-30. PROLONGACIÓN CALLE NACIMIENTO				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Compensación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
7.780				1.980		1.980
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					22	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					17	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,3208	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					AD	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,3208	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
AD	4.160	0,6	2.496	1	2.496	0,3208
E	1.980					
RV	1.640					
Total	7.780		2.496		2.496	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				2º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					
	3. De la superficie total 27.649 corresponden a zona Residencial y 8.000 a Industrial, esta última ya edificada.					
	4. Se participará proporcionalmente en los costes de las infraestructuras generales.					

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE. ENSANCHE DEL CASCO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-31. POLIGONO INDUSTRIAL LA ROSA				
TIPO DE ACTUACIÓN		Expediente de Adaptación				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Compensación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
133.439		13.344		4.024		17.368
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)						
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS						
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)						0,8
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN						IN
APROVECHAMIENTO MEDIO						0,8
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
IN	84.822	1,25853	106.751,2	1	106.751,2	0,8000
AL	13.344					
E	4.024					
RV	31.249					
Total	133.439		106.751,2		6.660,66	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					
	2. Con P.P.O. de iniciativa municipal aprobado definitivamente el 13/02/91 y P.U. también aprobado definitivamente y con la urbanización prácticamente ejecutada. Deberá adaptar su normativa urbanística a la de este P.G.O.U.					

NÚCLEO		ARDALEJO. SEGUNDA RESIDENCIA				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-32. INTERLEN				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Compensación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
35.649		14.889				14.889
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					15	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					40	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,2	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					AI, AD, IN	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,18684 en AD	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
AD	9.560	0,5967	5.705	1	5.705	0,18684
IN	8.000	0,1781	1.424,8	0,6707	955,66	0,18684
AL	14.889					
RV	3.200					
Total	35.649		7.129,8		6.660,66	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					
	3. De la superficie total 27.649 corresponden a zona Residencial y 8.000 a Industrial, esta última ya edificada.					
	4. Se participará proporcionalmente en los costes de las infraestructuras generales.					
	5. Incluido en SU. por las NNSS como AU-52, al existir un Convenio Urbanístico y Proyecto de Obras de Urbanización aprobado por la Corporación Municipal. Deberá además su urbanización a las determinaciones de este P.G.O.U. y materializar las cesiones.					

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE. ENSANCHE DEL CASCO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-33. CAMINO DE MONTANCHEZ				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Compensación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
18.380						
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					10	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					18	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,2	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					AI	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,2	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
AI	14.280	0,25742	3.676	1	3.676	0,2000
RV	4.100					
Total	18.380		3.676		3.676	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					

(*)Ficha UE-34 Modificada por acuerdo plenario de 1.12.1997

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE. NUCLEO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-34. CAMINO DE LA ARQUILLA				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Compensación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
31.040		5.780		3.900		9.680
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					124	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,9	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,9	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
MC	12.865	2,1715	27.936	1	27.936	0,9000
AL	5.780					
E	3.900					
RV	8.505					
Total	31.040		27.936		27.936	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				2º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					

(*) Ficha UE-35 Modificada por acuerdo pleno sesión de 03.06.1997.

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE. ENSANCHE DEL CASCO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-35. CARRETERA DE MÁLAGA				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Cooperación (Pleno 3,06,97 Pt. 18º)				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
12.200		2.500				2.500
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)						
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS						
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)						0,7
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN						IN
APROVECHAMIENTO MEDIO						0,7
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
IN	8.244	1,0359	8.540	1	8.540	0,7000
AL	2.500					
RV	1.456					
Total	12.200		8.540		8.540	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE. ENSANCHE DEL CASCO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-36. MERCADO MAYORISTA				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Cooperación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
6.400		540		1.280		1.820
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)						
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS						
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)						
0,32						
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN						
IN						
APROVECHAMIENTO MEDIO						
0,32						
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
IN	3.100	0,6606	2.048	1	2.048	0,3200
AL	540					
E	1.280					
RV	1.480					
Total	6.400		2.048		2.048	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				2º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE. ENSANCHE DEL CASCO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-37. JUNTO COLEGIO FELIX PLAZA				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Compensación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
49.660		80		12.831		12.912
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					200	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,9	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,9	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
MC	19.620	2,278	44.694	1	44.694	0,9000
AL	80					
E	12.831					
RV	17.128					
Total	49.660		44.694		44.694	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE. ENSANCHE DEL CASCO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-38. CARRETERA DE CÁRTAMA				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Compensación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
15.020				3.980		3.980
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					60	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,9	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,9	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
MC	6.980	1,93667	13.518	1	13.518	0,90000
E	3.980					
RV	4.060					
Total	15.020		13.518		13.518	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				2º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					

NÚCLEO		ALHAURÍN EL GRANDE. ENSANCHE DEL CASCO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-39. CARRETERA DE CÁRTAMA				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Compensación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
9.600		2.560				2.560
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					38	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,9	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,9	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
MC	4.600	1,87826	8.640	1	8.640	0,9000
AL	2.560					
RV	2.440					
Total	9.600		8.640		8.640	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				2º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					

NÚCLEO		VILAFRANCO. ENSANCHE				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-40. RONDA PONIENTE				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Municipal				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
48.340		6.700		3.500		10.200
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					20	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					97	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,25	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					AI, AD	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,25	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
AD	21.000	0,57547	12.085	1	12.085	0,2500
AL	6.700					
E	3.500					
RV						
Total	48.340		12.085		12.085	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					

NÚCLEO		VILLAFRANCO. ENSANCHE				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-41. RONDA SALIENTE				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Municipal				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
48.900		3.130		4.000		7.130
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					10	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					49	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,15	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					AI, AD	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,15	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
AD	34.120	0,215	7.335	1	7.335	0,15
AL	3.130					
E	4.000					
RV	7.650					
Total	48.900		7.335		7.335	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				2º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					

**(*)Ficha UE-42 Modificada por acuerdo de CPOTU sesión MA/05/2000,
de 28 de junio**

NÚCLEO		ALHAURIN EL GRANDE. CASCO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-42. CALLE ALOZAINA				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Cooperación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
3.200						
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					13	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					1,11	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,9	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
MC	2.200	1,66	3.552	1	3.552	1,11
AL						
E						
RV	980					
	3.200		3.552		3.552	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. La superficie indicada de la Unidad de Ejecución es estimativa y será establecida previa medición real en los documentos técnicos a tramitar en su desarrollo.					

NÚCLEO		ALHAURIN EL GRANDE. CASCO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE-43. URBANIZACIÓN EL NACIMIENTO				
TIPO DE ACTUACIÓN		P.O.U. y E.D.				
OBJETO DE LA ACTUACIÓN		Urbanización				
SITUACIÓN DE ACTUACIÓN		Cooperación				
SUPERFICIE (M2)		RESERVAS (M2)				
		ÁREAS LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
21.880				4.040		4.040
DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)					40	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					88	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2)					0,9	
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN					MC	
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,9	
Zona	Superficie (m2)	Ie (m2/m2)	Superficie Edificable	Coef. Ponderación	U.A.	A.M.
MC	11.300	1,74265	19.692	1	19.692	0,9000
E	4.040					
RV	6.540					
Total	21.880		19.692		19.692	
PLAZOS				CUATRIENIO		
				1º		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación.					
	2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.					

TÍTULO OCTAVO **NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

CAPÍTULO 1 **DETERMINACIONES GENERALES**

Artículo 242.— Planeamiento

1. El desarrollo de este P.G.O.U., se realizará en el suelo urbanizable programado, a través de Planes Parciales que deben estudiar Sectores completos del modo y en los plazos señalados en este P.G.O.U., debiendo cumplir igualmente lo preceptuado en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

2. Será preceptivo, por tanto, en esta categoría de suelo, la tramitación y aprobación del Plan Parcial de cada Sector, como elemento de planeamiento y ordenación. Posteriormente, en su caso, los Proyectos de Reparcelación y Compensación, así como la redacción, aprobación y ejecución del Proyecto de Urbanización.

3. En caso de incumplimiento el Ayuntamiento podrá, subsidiariamente, redactar el Plan Parcial, siendo por cuenta de los propietarios los gastos que ello ocasione.

Artículo 243.- Urbanización

Se realizarán Proyectos de Urbanización tras la aprobación del Plan Parcial correspondiente, para dotar al suelo urbanizable de los servicios de infraestructuras necesarios. Seguirán las previsiones de este P.G.O.U., en especial las Normas Técnicas de Urbanización, y de los Planes Parciales que desarrollen.

Artículo 244.- Edificación

Las acciones de edificación estarán sujetas a las mismas condiciones que se dan para el suelo urbano.

Se exceptúan las obras e instalaciones de carácter provisional que podrán permitirse en las condiciones recogidas en el artº, 136 de la Ley del Suelo.

Artículo 245.- Desarrollo del suelo urbanizable

1. El suelo urbanizable se ha dividido en Sectores, ámbito físico de desarrollo individualizado de los terrenos que serán objeto de Planes Parciales. Éstos los ordenarán de forma detallada y completa, de acuerdo con las determinaciones de este P.G.O.U., y con arreglo a la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

2. En este P.G.O.U., se asignan a los Sectores de Planeamiento sus usos globales e intensidad, así como su régimen general y el de las características mínimas de las dotaciones y servicios a realizar.

Artículo 246.- Determinaciones de los Planes Parciales

1. Corresponde a los Planes Parciales el desarrollo detallado y completo del sector comprendiendo las siguientes determinaciones:

a) Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias con referencia al uso y tipología edificatoria característicos.

b) División del sector en unidades de ejecución, indicando el sistema de actuación para cada uno de ellos.

c) Zonificación de las reservas para equipamientos públicos y áreas libres, debiéndose expresar el carácter público o privado de cada una de ellas, observándose, en su caso, los mínimos públicos legalmente previstos.

d) Características y trazado de las infraestructuras.

e) Evaluación económica del total de la ejecución de la urbanización.

f) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

2. Si son urbanizaciones de iniciativa particular contendrán, además, las siguientes:

a) Compromisos a contraer entre urbanizador, Ayuntamiento y futuros propietarios.

b) Garantías del cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste total de la urbanización.

c) Medios económicos de que dispone y fuentes de financiación del promotor.

Artículo 247.- Modificación de las determinaciones de este P.G.O.U.

Los Planes Parciales no podrán modificar las determinaciones de este P.G.O.U.. Si se pretendiese la modificación de alguna de dichas determinaciones se habrá de proceder a la redacción de Modificación de Elementos del P.G.O.U., justificándose detalladamente las razones de

dicha modificación. En ningún caso se aceptará ésta si cambia substancialmente el modo de ocupación territorial, entorpece la adecuada conexión viaria con el entorno o ubica los terrenos de cesión obligatoria y gratuita (equipamientos y áreas libres) en situación más desfavorable, características topográficas, etc. La citada Modificación de Elementos, podrá tramitarse previa o simultáneamente al Plan Parcial, pero siempre en expedientes separados.

Artículo 248.- Desarrollo de los Planes Parciales

1. Para completar, o en su caso adaptar, las determinaciones de los Planes Parciales y en desarrollo de los mismos, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades descritas en el art. 91 de la Ley del Suelo y art. 65 del Reglamento de Planeamiento. En ningún caso se podrán establecer alineaciones distintas a las del P.P., reducir las anchuras de los viales o terrenos de cesión o incrementar el aprovechamiento en el sector.

2. Los Estudios de Detalle podrán venir obligados desde el propio Plan Parcial. En ese caso se asignarán desde éste al menos los siguientes parámetros al área objeto del E.D.:

- a) Densidad expresada en número máximo de alojamientos si el uso es residencial.
- b) Edificabilidad en $m^2.t/m^2.s.$ y superficie construida máxima en $m^2 -t.$
- c) Tipología edificatoria.
- d) Ocupación máxima y porcentaje mínimo de espacio libre unitario.

CAPITULO 2

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 249.- Ordenanzas de Aplicación

1. Se tenderá en los sectores clasificados a aplicar las tipologías propias de la población, siendo el uso preferente el correspondiente a viviendas unifamiliares adosadas ya alineadas.

2. Se podrán implantar en dichos sectores los usos para talleres artesanos, industriales y usos terciarios siempre que sean los marcados en este P.G.O.U. como compatibles con el uso residencial.

3. Las condiciones de edificación para aquellos usos compatibles con el principal residencial y que no estén específicamente definidos en ordenanzas, se regirán de acuerdo con las tipologías residenciales semejantes que se definan (CH, MC, BQ, AI, AD, etc.) .

Los Planes Parciales definirán en el suelo urbanizable los parámetros referentes a separación a linderos, ocupación y edificabilidad. La altura será la equivalente a la tipología semejante.

En el caso de usos hotelero o apartahotel se concretará la densidad de modo que el número de habitaciones se considerará equivalente a número de viviendas.

Artículo 250.- Condiciones mínimas de parcelación

1. La parcela mínima edificable será de 120 m² .
2. El fondo mínimo de las parcelas será de 15 m.
3. La fachada mínima de las parcelas será de 6 m.

Artículo 251.- Cuadros de aprovechamientos y determinaciones por sectores

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M2)
UR 1	ENSANCHE	ALHAURÍN EL GRANDE	AVDA. ANDALUCIA	80.440
DOTACIONES				
ZONA VERDE		EQUIPAMIENTO ESCOLAR	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMER
8.044		8.128	1.932	1.610
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	DENSIDAD (VIV/HAB)	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M2/M2)
RESIDENCIAL	ALINEADA Y ADOSADA	40	322	0,7 M2/M2
ORDENANZAS DE APLICACIÓN		MC		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COOPERACIÓN		
DESARROLLO		P.P.O.		
EJECUCIÓN		PLAZOS		
P.P.O.		1º CUATRIENIO		
DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN		CUATRO AÑOS DESDE LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR		
OBSERVACIONES	1. Área libre situada al Norte del Cementerio y lindando a poniente con la Avda. de Andalucía. Resolverá el tramado viario en correcta trabazón con el entorno, aportando 8.128 m2 de suelo para la construcción de un Instituto, equipamiento del que carece el Municipio.			
	2. El P.P.O. especificará de acuerdo con la normativa general los usos compatibles con el residencial (uso principal).			
	3. Deberá incluir la urbanización del enlace peatonal mediante amplia escalinata ajardinada, entre la red viaria propia del sector y la calle central de la UE-5.			
	4. El sistema local de áreas libres se integrará al sistema general de áreas libres del entorno del Cementerio, debiendo incluir el Proyecto de Urbanización la determinación precisa del mismo de acuerdo con la clasificación y prescripciones de este P.G.O.U.			

(*) Ficha UR-2 Modificada por acuerdo de CPOTU sesión 11/03, de 11.12.2003

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M2)
UR-2	ENSANCHE	ALHAURÍN EL GRANDE	POLIDEPORTIVO	41.735
DOTACIONES				
ZONA VERDE		EQUIPAMIENTO ESCOLAR	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMER
4.942 M2 (11,84%)		2.748	1.374	1.145
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	DENSIDAD (VIV/HAB)	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M2/M2)
RESIDENCIAL	ALINEADA Y ADOSADA	54,87	229	0,7 M2/M2
ORDENANZAS DE APLICACIÓN		MC		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN		
DESARROLLO		P.P.O.		
EJECUCIÓN		PLAZOS		
P.P.O.		2º CUATRIENIO		
DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN		CUATRO AÑOS DESDE LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR		
OBSERVACIONES	1. Terrenos lindantes al Norte con el Polideportivo y sistema general de áreas libres anexo, constituye la pieza enmarcada por las rondas Este y la Carretera de Málaga al Sur. Aporta gran parte de un importante vial transversal que enlazará la Plaza del Bajondillo con el sistema general del Polideportivo, dando acceso a la ronda Este.			
	2. Situará sus cesiones de áreas libres en línea con la ronda Este, así como sus equipamientos en una pieza importante agrupada junto a la Avda. Norte.			
	3. El P.P.O. especificará de acuerdo con la normativa general los usos compatibles con el residencial (uso principal).			
	4. Garantizará las conexiones viarias con el enclave de viviendas unifamiliares ubicado al Sur del sector y en concreto el enlace con Calle Jazmines y la calle paralela al Oeste de la Peñita.			

(*)Ficha UR-3 Modificada por acuerdo de CPOTU sesión MA/05/2000, de 28 de junio

Ficha nuevo Sector UR-3A

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M2)
UR-3A	ENSANCHE	ALHAURÍN EL GRANDE	NORTE CH	29.434
DOTACIONES				
ZONA VERDE			EQUIPAMIENTOS	
3.084			3.518	
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	DENSIDAD (VIV/HAB)	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M2/M2)
RESIDENCIAL	ALINEADA Y ADOSADA	40	118	0,7 M2/M2
ORDENANZAS DE APLICACIÓN		MC y AD		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN		
DESARROLLO		P.P.O.		
EJECUCIÓN		PLAZOS		
P.P.O.		1º CUATRIENIO		
DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN		CUATRO AÑOS DESDE LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR		
OBSERVACIONES	1. Terrenos constituidos por un enclave vacante al Norte del Casco Histórico y formado por las traseras de Calle Nueva. Resolverá los enlaces viarios con la citada calle además de las prolongaciones de Calle Principe de Asturias, Princesa, De la Reina y prolongación a través de Calle Nueva, de la Calle Montecillo, y el enlace con la Barriada de San Isidro.			
	2. Se estructurará la ordenación en función de las citadas conexiones viarias y la ubicación vinculante del Equipamiento y de la Zona Verde colindante con el Sector UR-3B.			
	3. El P.P.O. especificará de acuerdo con la normativa general los usos compatibles con el residencial (uso principal).			
	4. El P.U. incluirá el tratamiento pormenorizado de las áreas libres de acuerdo con los criterios de ordenación y clasificación de las mismas establecidos por este P.G.O.U.			
	5. El trazado de la ordenación es orientativo correspondiendo al Plan Parcial la pormenorización del mismo que, en cualquier caso, tendrá en cuenta lo especificado en la observación 2 anterior.			

(*)Ficha UR-3 Modificada por acuerdo de CPOTU sesión MA/05/2000, de 28 de junio

Ficha nuevo Sector UR-3B

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M2)
UR-3B	ENSANCHE	ALHAURÍN EL GRANDE	EL JOROBADO	33.271
DOTACIONES				
ZONA VERDE			EQUIPAMIENTOS	
4.246			2.638	
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	DENSIDAD (VIV/HAB)	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M2/M2)
RESIDENCIAL	ALINEADA Y ADOSADA	40	133	0,6528 M2/M2
ORDENANZAS DE APLICACIÓN		MC y AD		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN		
DESARROLLO		P.P.O.		
EJECUCIÓN		PLAZOS		
P.P.O.		1º CUATRIENIO		
DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN		CUATRO AÑOS DESDE LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR		
OBSERVACIONES	1. Terrenos constituidos por un enclave vacante al Norte del Casco Histórico y formado por las traseras de Calle Nueva. Resolverá los enlaces viarios con la citada calle además de las prolongaciones de Calle Alozaina y Mentaje.			
	2. Se estructurará la ordenación en función de las citadas conexiones viarias y la ubicación vinculante del Equipamiento y de la Zona Verde que formalizará una pieza unitaria con la zona verde del Sector UR-3A.			
	3. El P.P.O. especificará de acuerdo con la normativa general los usos compatibles con el residencial (uso principal).			
	4. El P.U. incluirá el tratamiento pormenorizado de las áreas libres de acuerdo con los criterios de ordenación y clasificación de las mismas establecidos por este P.G.O.U.			
	5. El trazado de la ordenación es orientativo correspondiendo al Plan Parcial la pormenorización del mismo que, en cualquier caso, tendrá en cuenta lo especificado en la observación 2 anterior.			

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M2)
UR-4	ENSANCHE	ALHAURÍN EL GRANDE	JUNTO BAJONDILLO	37.660
DOTACIONES				
ZONA VERDE		EQUIPAMIENTO ESCOLAR	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMER
3.766		1.812	906	755
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	DENSIDAD (VIV/HAB)	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M2/M2)
RESIDENCIAL	ALINEADA Y ADOSADA	40	151	0,7 M2/M2
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	MC			
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN			
DESARROLLO	P.P.O.			
EJECUCIÓN	PLAZOS			
P.P.O.	1º CUATRIENIO			
DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN	CUATRO AÑOS DESDE LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR			
OBSERVACIONES	1. Terrenos situados al Norte del Bajondillo dentro de la primera corona de desarrollo del Municipio en esa dirección. Completa junto con la UE-14 (La Fama) la primera fase el bulevar central (actual recinto Ferial), importante apuesta de áreas libres del P.G.O.U. Atravesado por la Cuesta de Marzo, tiene al Norte los sistemas generales de equipamientos previstos para Plaza de Toros y Estación de Autobuses.			
	2. Urbanizará el bulevar central de acuerdo con la UE-14 ambos tratados de igual forma en cuanto a materiales de pavimentación, arbolado y mobiliario urbano.			
	3. El P.P.O. especificará de acuerdo con la normativa general los usos compatibles con el residencial (uso principal).			
	4. El P.U. incluirá el tratamiento pormenorizado de las áreas libres de acuerdo con los criterios de ordenación y clasificación de las mismas establecidos por este P.G.O.U.			

(*) UR-5 Ficha Modificada por acuerdo plenario de 30.03.2001

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M2)
UR-5 A	ENSANCHE	ALHAURÍN EL GRANDE	ARROYO DE LA VILLA	36.250
DOTACIONES				
ZONA VERDE		EQUIPAMIENTO ESCOLAR	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMER
3.924		2.180	725	
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	DENSIDAD (VIV/HAB)	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M2/M2)
RESIDENCIAL	AISLADA Y AGRUPADAS	60	218 UDS.	0,7 M2/M2
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	MC, BQ, AD-1 y AD-2			
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN			
DESARROLLO	P.P.O.			
EJECUCIÓN	PLAZOS			
P.P.O.	1º CUATRIENIO			
DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN	CUATRO AÑOS DESDE LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR			
OBSERVACIONES	1. Sector situado al Oeste del sector UR-5B y lindante al Este de la Circunvalación Norte.			
	2. El P.P.O. especificará de acuerdo con la normativa general los usos compatibles con el residencial (uso principal).			
	3. El P.U. incluirá el tratamiento pormenorizado de las áreas libres de acuerdo con los criterios de ordenación y clasificación de las mismas establecidos por este P.G.O.U.			

(*) **UR-5 Ficha Modificada por acuerdo plenario de 30.03.2001**

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M2)
UR-5 B	ENSANCHE	ALHAURÍN EL GRANDE	ARROYO DE LA VILLA	68.047
DOTACIONES				
ZONA VERDE		EQUIPAMIENTO ESCOLAR	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMER
7.344		4.896	2.502	1.360
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	DENSIDAD (VIV/HAB)	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M2/M2)
RESIDENCIAL	AISLADA Y AGRUPADAS	60	408 UDS.	0,7 M2/M2
ORDENANZAS DE APLICACIÓN		MC, BQ, AD-1 y AD-2		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN		
DESARROLLO		P.P.O.		
EJECUCIÓN		PLAZOS		
P.P.O.		1º CUATRIENIO		
DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN		CUATRO AÑOS DESDE LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR		
OBSERVACIONES	1. Sector situado al Oeste de la Cuesta de Marzo y lindando al Este con el sector UR-5A y continuando la prolongación del bulevar central futuro eje peatonal del Municipio, entorno al cual se sitúan los equipamientos. Constituye la pieza de mayor tamaño, programada como desarrollo del casco del P.G.O.U. envolviendo parte de los sistemas generales de áreas libres y equipamientos previstos.			
	2. El P.P.O. especificará de acuerdo con la normativa general los usos compatibles con el residencial (uso principal).			
	3. El P.U. incluirá el tratamiento pormenorizado de las áreas libres de acuerdo con los criterios de ordenación y clasificación de las mismas establecidos por este P.G.O.U.			

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M2)
UR-6	ENSANCHE	ALHAURÍN EL GRANDE	SALMERON	95.020
DOTACIONES				
ZONA VERDE		EQUIPAMIENTO ESCOLAR	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMER
9.502		5.000	1.000	1.000
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	DENSIDAD (VIV/HAB)	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M2/M2)
RESIDENCIAL	ALINEADA Y ADOSADA	10	95	0,2 M2/M2
ORDENANZAS DE APLICACIÓN		AI y AD		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN		
DESARROLLO		P.P.O.		
EJECUCIÓN		PLAZOS		
P.P.O.		1º CUATRIENIO		
DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN		CUATRO AÑOS DESDE LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR		
OBSERVACIONES		1. Sector programado por las Normas (URr6) y situado al Noroeste del Casco, constituyendo un apéndice separado del mismo. Se ha mantenido la propuesta viaria y de situación de equipamientos prevista en el sector citado, debiendo el P.P.O. adaptarse en todos sus extremos a las determinaciones de este P.G.O.U.		
		2. El P.P.O. especificará de acuerdo con la normativa general los usos compatibles con el residencial (uso principal).		
		3. El P.U. incluirá el tratamiento pormenorizado de las áreas libres de acuerdo con los criterios de ordenación y clasificación de las mismas establecidos por este P.G.O.U.		

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M2)
UR-7	URB.TURÍSTICA	ALHAURÍN EL GRANDE	TERRAZAS DE ALHAURÍN	1.414.170
DOTACIONES				
ZONA VERDE		EQUIPAMIENTO ESCOLAR	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMER
160.213		16.968	11.312	28.283
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	DENSIDAD (VIV/HAB)	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M2/M2)
RESIDENCIAL	AISLADA Y AGRUPADAS	10	1.414	0,2 M2/M2
ORDENANZAS DE APLICACIÓN		AD, AI		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN		
DESARROLLO		P.P.O.		
EJECUCIÓN		PLAZOS		
P.P.O.		1º CUATRIENIO		
DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN		CUATRO AÑOS DESDE LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR		
OBSERVACIONES	1. Los elementos infraestructurales señalados en el plano 1/10.000 sobre Sistemas Generales de Infraestructuras Urbanas y 1/5.000, tienen la calificación de Sistemas Generales de Infraestructuras de acuerdo a la definición y condicionantes señalados en el Capítulo 5 sobre Sistemas de Infraestructuras Urbanísticas de la Normativa de este P.G.O.U. Los mismos serán de titularidad pública y ajustarán su ejecución a los proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto en el Plan Parcial de este Sector, a cuya ejecución se refieren.			
	Los propietarios de estos sistemas generales de infraestructuras recibirán el aprovechamiento que les corresponda dentro de los límites de este sector, siendo compensados con la parte correspondiente del exceso de aprovechamiento que este sector tiene con respecto al aprovechamiento tipo establecido por este P.G.O.U.			
	2. Deberá garantizarse un caudal (repartido en varios puntos de captación) mínimo de 20,92 l/s, así como una capacidad global de almacenamiento de agua potable de 1.807 m3.			
	3. La superficie considerada a ceder al Ayuntamiento como sistema general de infraestructura es de 7.070 m2.			

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M2)
UR-8	URB. TURÍSTICA	ALHAURÍN EL GRANDE	SIERRA GORDA	667.000
DOTACIONES				
ZONA VERDE		EQUIPAMIENTO ESCOLAR	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMER
75.504		8.004	4.002	13.340
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	DENSIDAD (VIV/HAB)	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M2/M2)
RESIDENCIAL	AISLADA Y AGRUPADAS	10	667	0,2 M2/M2
ORDENANZAS DE APLICACIÓN		AD, AI		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN		
DESARROLLO		P.P.O.		
EJECUCIÓN		PLAZOS		
P.P.O.		1º CUATRIENIO		
DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN		CUATRO AÑOS DESDE LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR		
OBSERVACIONES	1. Los elementos infraestructurales señalados en el plano 1/10.000 sobre Sistemas Generales de Infraestructuras Urbanas y 1/5.000, tienen la calificación de Sistemas Generales de Infraestructuras de acuerdo a la definición y condicionantes señalados en el Capítulo 5 sobre Sistemas de Infraestructuras Urbanísticas de la Normativa de este P.G.O.U. Los mismos serán de titularidad pública y ajustarán su ejecución a los proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto en el Plan Parcial de este Sector, a cuya ejecución se refieren.			
	Los propietarios de estos sistemas generales de infraestructuras recibirán el aprovechamiento que les corresponda dentro de los límites de este sector, siendo compensados con la parte correspondiente del exceso de aprovechamiento que este sector tiene con respecto al aprovechamiento tipo establecido por este P.G.O.U.			
	2. Deberá garantizarse un caudal (repartido en varios puntos de captación) mínimo de 9,86 l/s, así como una capacidad global de almacenamiento de agua potable de 852 m3.			
	3. La superficie considerada a ceder al Ayuntamiento como sistema general de infraestructura es de 3.340 m2.			

(*) *Ficha UR-9 Modificada por acuerdo plenario de 3.12.1998*

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M2)
UR-9A	URB. TURÍSTICA	ALHAURÍN EL GRANDE	LA MOTA	2.500.000
DOTACIONES				
ZONA VERDE		EQUIPAMIENTO ESCOLAR	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMER
503.419		86.525		
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	DENSIDAD (VIV/HAB)	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M2/M2)
RESIDENCIAL	AISLADA Y ADOSADA	10	2500	0,2 M2/M2
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	AI y AD			
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN			
DESARROLLO	EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN			
EJECUCIÓN	PLAZOS			
P.P.O.	1º CUATRIENIO			
DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN (1)	CUATRO AÑOS DESDE LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR			
OBSERVACIONES	1. Se establece este Sector con carácter de Urbanizable Transitorio hasta tanto no proceda a adaptar su P.P.O. definitivamente aprobado a las determinaciones técnicas de urbanización y anchura de calles de este P.G.O.U., así como a su Normativa Urbanística (Ordenanzas de aplicación).			
	2. Los elementos infraestructurales señalados en el plano 1/10.000 sobre Sistemas Generales de Infraestructuras Urbanas y 1/5.000, tiene la calificación de Sistemas Generales de Infraestructuras de acuerdo a la definición y condicionantes señalados en el Capítulo 5 sobre Sistemas de Infraestructuras Urbanísticas de la Normativa de este P.G.O.U. Los mismos serán de titularidad pública y ajustarán su ejecución a los proyectos técnicos que se redactan con arreglo a lo dispuesto en el Plan Parcial de este Sector, a cuya ejecución se refieren.			
	3. Deberá garantizarse un caudal (repartido en varios puntos de captación) mínimo de 36,97 l/s así como una capacidad global de almacenamiento de agua potable de 3.195 m3.			
	4. La superficie considera a ceder al Ayuntamiento como sistema general de infraestructura es de 12.710 m2.			
	5. Deberá dejar suelo de reserva viario con 10 metros de anchura a ambos lados del camino de acceso a Barranco Blanco, desde MA-486, de acuerdo con lo grafiado en los planos de ordenación a escala 1/5.000.			

(1) *Ya cedido al Ayuntamiento*

(*) *Ficha UR-9 Modificada por acuerdo plenario de 3.12.1998*

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M2)
UR-9B	URB. TURÍSTICA	ALHAURÍN EL GRANDE	LA MOTA	41.900
DOTACIONES				
ZONA VERDE		EQUIPAMIENTO ESCOLAR	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMER
8.581		1.475		
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	DENSIDAD (VIV/HAB)	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M2/M2)
RESIDENCIAL	AISLADA Y ADOSADA	10	42	0,2 M2/M2
ORDENANZAS DE APLICACIÓN		AI y AD		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN		
DESARROLLO		EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN		
EJECUCIÓN		PLAZOS		
P.P.O.		1º CUATRIENIO		
DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN (1)		CUATRO AÑOS DESDE LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR		
OBSERVACIONES	1. Se establece este Sector con carácter de Urbanizable Transitorio hasta tanto no proceda a adaptar su P.P.O. definitivamente aprobado a las determinaciones técnicas de urbanización y anchura de calles de este P.G.O.U., así como a su Normativa Urbanística (Ordenanzas de aplicación).			
	2. Deberá garantizarse un caudal (repartido en varios puntos de captación) mínimo de 0,62 l/s así como una capacidad global de almacenamiento de agua potable de 54 m3.			
	3. Deberá dejar suelo de reserva viario con 10 metros de anchura a ambos lados del camino de acceso a Barranco Blanco, desde MA-486, de acuerdo con lo grafiado en los planos de ordenación a escala 1/5.000.			

(1) *Ya cedido al Ayuntamiento*

(* *Ficha UR-10 Modificada por acuerdo del Consejo de Gobierno de 8.02.2005 sobre aprobación definitiva de la Modificación del PGOU del Sector UR-10.*

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M2)
UR-10	2ª RESIDENCIA	ALHAURÍN EL GRANDE	ALHAURÍN DE LA SIERRA	70.521
DOTACIONES				
ZONA VERDE		EQUIPAMIENTO ESCOLAR	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMER
		1.752		
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	DENSIDAD (VIV/HAB)	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M2/M2)
RESIDENCIAL 14.105	AISLADA Y ADOSADA	9	63	0,15 M2/M2
ORDENANZAS DE APLICACIÓN		AI y AD		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN		
DESARROLLO		EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN		
EJECUCIÓN		PLAZOS		
P.P.O.		1º CUATRIENIO		
DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN		CUATRO AÑOS DESDE LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR		
OBSERVACIONES	1. Cuando sea necesario abrir nuevas calles para desarrollo del viario propuesto, será preciso redactar un Estudio de Detalle sobre el área afectada.			
	2. La superficie considerada a ceder al Ayuntamiento como sistema general de infraestructura es de 365 m2.			
	3. Deberá incluir la urbanización del tramo de la Vereda de Ardalejos a la que da frente, así como garantizar las debidas conexiones con la Urbanización La Chíchara.			

(*)Ficha UR-11 Modificada por acuerdo plenario de 09.08.2007**FICHA UR-11****NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA**

Superficie	1.498.458 m2
Índice de Edificabilidad.....	0,1 m2t/m2s
Densidad	10 (viv/ha)-1.498 viv
Edificabilidad	149.845,80 m2t
Áreas Libres	149.846 m2s
Equipamiento Escolar	17.976 m2s
Equipamiento Deportivo	11.984 m2s
Equipamiento Social-Comercial	29.969 m2s
Ordenanzas de aplicación	AI, POP
Sistema de Actuación	Compensación
Desarrollo	P.P.O. (2º Cuatrienio)

Observaciones

Será obligatorio de este Sector de Planeamiento la cesión de 19.773,601 m2 de áreas libre de uso público y con carácter de SF.AL, consecuencia del mayor incremento de población a razón de 5 m2/hab. y teniendo en cuenta un índice de ocupación de 2,64 hab/viv. Dicha superficie será independiente de los 149.846 m2 a ceder de zona verde.

NUEVA ORDENANZA P.O.P DE APLICACIÓN**1.- Definición**

Se califican como P.O.P. aquellas zonas destinadas a albergar conjuntos edificatorios compuestos por viviendas unifamiliares adosadas, superpuestas o macladas o por viviendas plurifamiliares, caracterizadas por una composición volumétrica de gran movimiento y un diseño inspirado en las arquitecturas populares mediterráneas definido por pasajes, "calles" peatonales interiores, azoteas, edificaciones aterrazadas o escalonadas, etc ...

2.- Condiciones de Edificación**2.1.- Parcela Mínima**

Se define como parcela mínima, la superficie de suelo necesaria para poder realizar una actuación edificatoria.

La parcela mínima tendrá unas dimensiones tales que en su interior pueda inscribirse un círculo de 30 mts. de diámetro, debiendo a su vez lindar con vía pública en, al menos, ¼ de su perímetro.

Parcela Mínima	Densidad de alojamientos M2s/viv.
2.000	100

2.2. Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta es de 1,0 m2t/m2s.

2.3. Disposición de la superficie edificable

Para las edificaciones no alineadas, previa a la solicitud de licencia será preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle que defina las alineaciones y rasantes de la edificación, la ordenación del volumen, la ordenación y tratamiento de los espacios libres de edificación de accesos y aparcamientos, y que justifique el cumplimiento del parámetro de densidad definido por el cociente entre la superficie de la parcela neta total y la parcela mínima en la ordenanza.

Dicho Estudio de Detalle no será necesario cuando se trate de parcelas inferiores a 4.000 m2, siempre que éstas no procedan de segregaciones de otras de mayor tamaño que aún no hayan sido edificadas o bien sea presentado el proyecto de edificación de la manzana completa, pues él mismo permite comprobar con más fiabilidad el cumplimiento de los parámetros de la ordenación. Dicho proyecto de la manzana completa podrá contemplar la división en una o más fases de ejecución de la obras.

2.4. Ocupación máxima

El porcentaje de ocupación máximo será del 50%.

2.5. Altura máxima y número de plantas.

- a) La altura máxima permitida será de PB+2 o 9,5 mts. En cada uno de los edificios deberán cumplirse lo siguiente: además que la superficie de ocupación (es decir, incluyendo porches) de la segunda planta debe ser menor que el 50% de la planta baja y también menor que el 75% de la primera.
- b) No obstante lo anterior, y con objeto de permitir una mayor riqueza y variedad de diseño, se autoriza sobre la segunda y última planta de cada uno de los edificios que compongan el conjunto, las instalaciones generales del edificio.
- c) La pendiente máxima de los planos que conforman la cubierta será del 70%. En el caso de cubierta plana, sólo podrán disponerse los casetones de accesos a cubierta, así como los cuartos de instalaciones.

2.6. Separación a linderos

Cada cuerpo o volumen de cada uno de los edificios que compongan el conjunto deberá tener una separación mínima a linderos igual a su altura y nunca menor a 3 mts.

La separación a linderos públicos será como mínimo 3 mts.

2.7. Separación entre edificios de una misma parcela.

La separación entre edificios de una única parcela no será inferior a vez y media la del mayor. No obstante, las fachadas a las que no se abran salones de estar, comedores o dormitorios podrán distar de los otros edificios un mínimo de mts.

2.8. Dimensiones máxima de la edificación.

Las hileras de edificaciones adosadas no podrán tener una longitud superior a 50 mts.

No obstante, en edificación no alineada, el Estudio de Detalle o el Proyecto de la manzana completa podrá proponer longitudes mayores siempre que resuelva de forma adecuada la permeabilidad visual y peatonal.

2.9. Retranqueos.

En los casos en que el Plan General fijara la alineación a vial, se podrá retranquear la planta baja hasta un máximo de 2 mts, y las plantas altas hasta un máximo de 5 mts., en el 50% de la fachada que se alinee.

2.10. Aparcamientos.

Será obligatorio la inclusión dentro del perímetro de la parcela de una plaza de aparcamiento por vivienda, más una plaza de aparcamiento por cada 100 m² o fracción de la superficie construida destinado a uso distinto al residencial.

3.- Condiciones de uso

3.1. Uso dominante: vivienda unifamiliar adosada y plurifamiliar.

3.2. Usos compatibles: los usos señalados como “residenciales” en las Normas Regulatoras de los usos con excepción de los industriales o de aparcamiento en edificio exclusivo.

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M2)
UR12	ENSANCHE	ALHAURÍN EL GRANDE	CARRETERA CÁRTAMA ESTE	48.800
DOTACIONES				
ZONA VERDE		EQUIPAMIENTO ESCOLAR	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMER
4.880		1.176	980	980
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	DENSIDAD (VIV/HAB)	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M2/M2)
RESIDENCIAL	NAVE INDUSTRIAL	20	98	0,75 M2/M2
ORDENANZAS DE APLICACIÓN		IN y MC		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN		
DESARROLLO		P.P.O.		
EJECUCIÓN		PLAZOS		
P.P.O.		2º CUATRIENIO		
DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN		CUATRO AÑOS DESDE LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR		
OBSERVACIONES	1. El plan parcial que desarrolle el sector definirá la zonificación de uso del mismo, delimitando una zona de uso industrial comprensivas de las áreas actualmente ocupadas por naves y otras de uso principal residencial. En la zona de uso industrial será posible la instalación de industrias de 1ª y 2ª categoría, de acuerdo con lo previsto en la Normativa Urbanística.			
	2. El P.U. incluirá el tratamiento pormenorizado de las áreas libres de acuerdo con los criterios de ordenación y clasificación de las mismas establecidos por este P.G.O.U.			

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M2)
UR I 1	ENSANCHE	ALHAURÍN EL GRANDE	CARRETERA CÁRTAMA OESTE	46.460
DOTACIONES				
ZONA VERDE		EQUIPAMIENTO ESCOLAR	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMER
4.646		1.116	930	930
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	DENSIDAD (VIV/HAB)	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M2/M2)
RESIDENCIAL	NAVE INDUSTRIAL	20	93	0,75 M2/M2
ORDENANZAS DE APLICACIÓN		IN y MC		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN		
DESARROLLO		P.P.O.		
EJECUCIÓN		PLAZOS		
P.P.O.		2º CUATRIENIO		
DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN		CUATRO AÑOS DESDE LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR		
OBSERVACIONES	1. El plan parcial que desarrolle el sector definirá la zonificación de uso del mismo, delimitando una zona de uso industrial comprensivas de las áreas actualmente ocupadas por naves y otras de uso principal residencial. En la zona de uso industrial será posible la instalación de industrias de 1ª y 2ª categoría, de acuerdo con lo previsto en la Normativa Urbanística.			
	2. El P.U. incluirá el tratamiento pormenorizado de las áreas libres de acuerdo con los criterios de ordenación y clasificación de las mismas establecidos por este P.G.O.U.			

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M2)
URI2	ENSANCHE	ALHAURÍN EL GRANDE	CARRETERA CÁRTAMA ESTE	48.800
DOTACIONES				
ZONA VERDE		EQUIPAMIENTO ESCOLAR	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMER
4.880		1.176	980	980
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	DENSIDAD (VIV/HAB)	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M2/M2)
RESIDENCIAL	NAVE INDUSTRIAL	20	98	0,75 M2/M2
ORDENANZAS DE APLICACIÓN		IN y MC		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN		
DESARROLLO		P.P.O.		
EJECUCIÓN		PLAZOS		
P.P.O.		2º CUATRIENIO		
DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN		CUATRO AÑOS DESDE LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR		
OBSERVACIONES	1. El plan parcial que desarrolle el sector definirá la zonificación de uso del mismo, delimitando una zona de uso industrial comprensivas de las áreas actualmente ocupadas por naves y otras de uso principal residencial. En la zona de uso industrial será posible la instalación de industrias de 1ª y 2ª categoría, de acuerdo con lo previsto en la Normativa Urbanística.			
	2. El P.U. incluirá el tratamiento pormenorizado de las áreas libres de acuerdo con los criterios de ordenación y clasificación de las mismas establecidos por este P.G.O.U.			

(*)Ficha UR-I Parque Empresarial redactada conforme aprobación por acuerdo de CPOTU sesión MA/01/2009, de 11.02

Ficha UR-I Parque Empresarial

2º Texto Refundido. Innovación Plan General Ordenación Urbanística Parque Empresarial "La Rosa", Alhaurín el Grande, Málaga.

**Noviembre /-
08**

ALHAURÍN EL GRANDE		AMPLIACIÓN LA ROSA	
EJECUCIÓN		URI- PARQUE EMPRESARIAL	
TIPO DE ACTUACIÓN		Sector	
OBJETO DE ACTUACIÓN		Urbanización y Cesiones	
EJECUCIÓN URBANÍSTICA		Plan Parcial, Proyecto de Urbanización	
SISTEMA DE ACTUACIÓN		Cooperación	
PLANEAMIENTO O PROYECTO		Plan Parcial, Proyecto de Urbanización	
INDICE EDIFICABILIDAD DE BRUTO		0,75 m2/m2	
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	0,126		
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	50.676,97	APROVECHAMIENTO TIPO EN U.A.	0,094429
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	402.500,61 M2T	ARPOVECHAMIENTO TIPO EN M2	0,75
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	362.250,69 M2T		
APROVECHAMIENTO MEDIO	402.500,77 M2T		
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN		Industrial - Equipamientos - TER	
SUPERFICIE (m2)		RESERVAS (m2)	
		ÁREAS LIBRES	EQUIPAMIENTO
		TOTAL	
	536.667,48 m2	104.512,09	23.822,35
PLAZOS Cuatrienios	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACIÓN		
	DE LA ADMINISTRACIÓN SUBSIDIARIAMENTE		
OBSERVACIONES: Tanto en el Plan Parcial de desarrollo como en el Proyecto de Urbanización se deberá contemplar todas las medidas protectoras y correctoras propuestas en el Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental. Conjunto con la documentación del Plan Parcial será necesario presentar Estudio Geotécnico de los terrenos en los que se garantice la capacidad portante de los mismos.			
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO: Se garantizarán las conexiones viarias y de infraestructuras con los sectores colindantes. Así mismo se prevé reserva de suelo para la implantación de la E.D.A.R. y el desarrollo del propio sector sufragará los gastos necesarios para su implantación y puesta en funcionamiento, como carga urbanística propia.			
CONDICIONES DE EJECUCIÓN: La ejecución de las obras de urbanización se efectuará conforme a lo previsto en las normas técnicas de urbanización del PGOU vigente. Durante la ejecución de las obras en ampliación del artº 50 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía, los hallazgos casuales de restos de interés arqueológicos deberán comunicarse al Ayuntamiento.			

TÍTULO NOVENO

NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO URBAMIZABLE NO PROGRAMADO

CAPÍTULO I

DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artículo 252.- Definición

Se clasifican como S.U.N.P. los terrenos no contemplados en las necesidades del Programa de Actuación de este P.G.O.U., pero que se declaren aptos, en principio, para ser urbanizados mediante la formulación de Programas de Actuación Urbanística y, en desarrollo de los mismos, de Planes Parciales de Ordenación.

La delimitación de estos terrenos se contiene en los planos.

Artículo 253. - Limitaciones y prohibiciones

Hasta tanto no se aprueben P.A.U. los terrenos clasificados como S.U.N.P. estarán sujetos a la mismas limitaciones y prohibiciones que el suelo no urbanizable, señaladas en el artº 16 de la Ley del Suelo y en el Título que precede de este P.G.O.U..

Artículo 254.- Determinaciones de carácter general

Este P.G.O.U. prevé las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación de las áreas en que se divide el S.U.K.P.
- b) Señalamiento de usos e intensidad de las mismas.
- c) Previsión de reservas para dotaciones, servicios y equipamientos.
- d) Exigencias mínimas respecto a la red viaria y de servicios.
- e) Obligaciones a contener en los Programas de Actuación urbanística.

Artículo 255.- Usos

Se establece como uso dominante el residencial, siendo admisibles sus complementarios y compatibles, de acuerdo a lo especificado con carácter general en el título tercero sobre normas reguladoras de los usos.

Artículo 256.- Desarrollo

El S.U.N.P. se desarrollará mediante la formulación de Programas de Actuación Urbanística que abarcarán como superficie mínima la suficiente para constituir una unidad urbanística integrada que resuelva la dotación de servicios y equipamientos suficientes para garantizar la satisfacción de la demanda propias de las actividades que en el ámbito de la actuación hayan de ubicarse y las obras de infraestructuras necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la estructura general y orgánica prevista en este P.G.O.U.

Artículo 257.- Determinaciones de los P.A.U.

Los P.A.U. contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio.
- b) Señalamiento de los usos y niveles de intensidad con expresión del aprovechamiento tipo en todo su ámbito.
- c) Fijación de los niveles de intensidad edificatoria.
- d) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevean en conexión con los demás servicios existentes en el territorio.

Artículo 258.- Documentos de los P.A.U.

Los P.A.U. contendrán los siguientes documentos:

- a) Memoria que refleje la información urbanística utilizada y las razones que hayan aconsejado la formulación del P.A.U.
- b) Planos de información urbanística, con relación al P.G.O.U. reflejando las características naturales, usos del suelo, la infraestructura y servicios existentes.
- c) Planos de Ordenación.
- d) Normas Urbanísticas para el desarrollo en P.P.
- e) Plan de Etapas.

f) Estudio Económico-Financiero que justifique la viabilidad del P.A.U.-

Artículo 259.- Concursos para la formulación y ejecución de los P.A.U.

Cuando se estimase conveniente, el Ayuntamiento podrá convocar concursos para la formulación y ejecución de P.A.U. o bien podrá formularlos directamente.

Las bases que hayan de regir en los concursos señalarán como mínimo las zonas aptas para la localización de las actuaciones, la magnitud de las superficies urbanizables, los usos y las obligaciones que han de asumir los adjudicatarios respecto a la ejecución del Programa.

Artículo 260.- Utilidad pública y necesidad de ocupación

La aprobación de un P.A.U. implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación, a efectos de expropiación forzosa de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales.

CAPÍTULO 2

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artículo 261.- Sectores

Los sectores en que se divide el S.U.N.P. son los siguientes:
URNP1, URNP2, URNP3, y URNP4.

Los tres primeros se consideran como Ensanche del Casco y el cuarto como terreno de proyección turística.

Será posible la subdivisión de los mismos, a desarrollar mediante programas diferenciados, siempre que se garantice el cumplimiento de las condiciones señaladas en el art. 250.

Artículo 262.- Cuadro de los Sectores URNP

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	SUPERFICIE M2
URNP1	ENSANCHE	ALH. EL GRANDE	106.421
DOTACIONES			
ZONA VERDE	EQUI. ESCOLAR	EQUI. DEPORTIVO	EQUI. SOC-COM.
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	DENSIDAD	EDIFICABILID.
RESIDENCIAL	MANZ. CERRADA O ADOSADA	40 VIV./HA (426 VIV.)	0,7 M2/M2

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	SUPERFICIE M2
URNP2	ENSANCHE	ALH. EL GRANDE	219.189

DOTACIONES			
ZONA VERDE	EQUI. ESCOLAR	EQUI. DEPORTIVO	EQUI.SOC-COM.
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	DENSIDAD	EDIFICABILID.
RESIDENCIAL	MANZ . CERRADA O ADOSADA	40 VIV. /HA (877 VIV.)	0,7 M2/M2

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	SUPERFICIE M2
URNP3	ENSANCHE	ALH. EL GRANDE	70.920
DOTACIONES			
ZONA VERDE	EQUI.ESCOLAR	EQUI.DEPORTIVO	EQUI.SOC-COM.
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	DENSIDAD	EDIFICABILID.
RESIDENCIAL	MANZ.CERRADA O ADOSADA	40VIV./HA(284 VIV.)	0,7 M2/M2

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	SUPERFICIE M2
URNP4	URB.TURÍSTICA	ALH. EL GRANDE ARDALEJO	1410400
DOTACIONES			
ZONA VERDE	EQUI.ESCOLAR	EQUI.DEPORTIVO	EQUI.SOC-COM.
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	DENSIDAD	EDIFICABILID.
RESIDENCIAL	AISLADAS Y AGRUPADAS	10VIV./HA(1410VIV.)	0,2 M2/M2

TÍTULO DECIMO

NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 263.- Definición y delimitación

1. Es aquel suelo del término municipal que no puede ser urbanizado porque deba ser protegido o no sea necesario incluirlo como suelo urbano o urbanizable, según el programa de suelo previsto por este P.G.O.U..

2. Constituirán el suelo no urbanizable del Término Municipal:

a) Los terrenos que en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológicos etc, o por razón del modelo territorial elegido, se clasifican como suelos no urbanizables al objeto de evitar el proceso de urbanización de los mismos, preservar sus características naturales y/o su riqueza productiva.

b) Los espacios que el P.G.O.U., determina para otorgarles una especial protección, en razón a su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, histórico-culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Artículo 264.- Categorías y delimitación

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

- a) Suelo no urbanizable protegido (NUP)
- b) Suelo no urbanizable común (NU)

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

Artículo 265.- actuaciones en el suelo no urbanizable

Las áreas de suelo no urbanizable de este P.G.O.U., podrán sufrir variaciones por modificación o revisión de este planeamiento. La modificación supondrá cambios puntuales en la definición de áreas. La revisión vendrá motivada por cambios del modelo territorial elegido en este P.G.O.U..

Artículo 266.- Condiciones de planeamiento

1. Las determinaciones del P.G.O.U., sobre el suelo no urbanizable son inmediatamente ejecutivas. No obstante se habrán de redactar Planes Especiales en los siguientes casos:

- a) Establecimiento, cambio o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.
- b) Actuaciones de la Administración, no previstas en este P.G.O.U., sobre esta clase de suelo.
- c) Establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no en este P.G.O.U., por los Organismos Competentes.
- d) Establecimiento de usos que, autorizados por este P.G.O.U., supongan un cambio substancial del territorio o de parte de él. En particular, los "campings", las industrias de gran tamaño, y las grandes dotaciones como complejos de ocio o hipermercados, están sujetos a este precepto. La necesidad de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, aparcamientos, etc, exige la redacción del Plan Especial.
- e) Protección del Paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados, perímetros edificados). Esta protección se concretará mediante la redacción de un catálogo de los bienes afectados o protegidos.
- f) Protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.

g) Mejora del medio rural que eleve el nivel de vida de los núcleos secundarios y diseminados del Término Municipal.

h) Restauración del territorio para recuperación del uso agrario o erradicación de actividades urbanas no deseadas.

2. Sin perjuicio de las actividades que en la normativa particular quedan sometidas a Estudio de Impacto Ambiental, se someterán igualmente a tal condición todas las actividades señaladas en los artículos 82 y 83 de las Normas Generales de Protección del Título Segundo.

Artículo 267.- Parcelación y segregaciones

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas quedando prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

2. Parcelación rústica es la división del terreno que se ajusta a lo dispuesto en la legislación agraria. Parcelación urbanística es la división simultánea ó sucesiva en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población como viene definido posteriormente.

3. Todas las parcelaciones y segregaciones están sujetas a licencia. No se permiten parcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan la parcela mínima edificable y resto de condiciones de edificabilidad señaladas en este P.G.O.U. si se pretendiese o existiese actuación edificatoria sobre él.

4. Las parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas de 2.500 m² en regadío y 30.000 m² en secano, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas, si su dimensión fuera menor a la parcela mínima edificable fijada en este P.G.O.U.. Para demostrar su condición de regadío será necesario la presentación de los siguientes documentos:

a) Certificado de técnico competente en el que se defina al menos lo siguiente: Caudal disponible en estiaje (Agosto), descripción del regadío, sistema utilizado e instalaciones existentes.

b) Certificado de la Delegación de Hacienda en el que se acredite su inscripción en el catastro como regadío sujeto a la contribución correspondiente.

5. En el caso de nuevos regadíos será preciso seguir el siguiente procedimiento, terminado el cual se considerará regadío:

a) Presentación de Proyecto de puesta de regadío, redactado por técnico competente, en el que se justifique al menos el caudal disponible en estiaje (Agosto), se proyecten las instalaciones a ejecutar según el sistema elegido, se definan las plantaciones y se valoren las obras a ejecutar.

b) Presentación de certificado final de las obras redactado por el técnico Director de las mismas.

c) Certificación del alta en el catastro de Hacienda como regadío.

6. En ningún caso se considerarán regadíos a fincas que no tengan un caudal de agua disponible de al menos 0,2 litros por segundo y hectárea si el riego es "por goteo"; 0,8 litros por segundo y hectárea si es "por aspersión" y 1,2 litros por segundo y hectárea si se riega "a manta". Los caudales citados se entienden continuos

Artículo 268.- Condiciones de urbanización

1. Sin ejecución del Planeamiento Especial redactado, o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo, podrán realizarse, sobre Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas con el uso asignado.

2. Todas ellas están sujetas a licencia municipal. Además se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso, las Normas Particulares para el Suelo no urbanizable de Protección Especial.

CAPÍTULO 2

CONDICIONES DE USO EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 269.- Usos dominantes y complementarios

En el suelo no urbanizable se considera como uso dominante el agrícola, siéndolo también en algunas áreas concretas el forestal y el de ganadería extensiva. Son usos complementarios los vinculados a los usos dominantes, los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación.

Artículo 270.- Usos compatibles

1. En el suelo no urbanizable se considerarán los siguientes usos, compatibles con los dominantes y complementarios: uso extractivo, de basurero, vertedero de escombros, de gran industria, industrias nocivas y peligrosas, grandes instalaciones e infraestructuras, de alojamientos, de equipo público, de ganadería estabulada, chatarrería, camping y otros usos semejantes.

2. Uso extractivo. Con las limitaciones formuladas para los cauces fluviales en las Normas de protección se podrá establecer este uso, salvo mención expresa en la Normativa de las Áreas de Protección, con un estudio previo del efecto que se provocará en el paisaje, que se adjuntará a la solicitud de licencia que habrá de contar para su concesión con Informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo y del Organismo específico competente para su autorización.

3. Uso de basurero. Con las limitaciones formuladas en las Normas para las Áreas de Protección podrá establecerse este uso a distancia superior a dos kilómetros de los núcleos de población y a más de 500 metros de cualquier edificación residencial.

4. Uso de vertedero de escombros. Con las limitaciones formuladas en las Normas para las Áreas de Protección y en la zona no visible desde las vías de comunicación se podrá situar este uso en el suelo no urbanizable.

5. Uso de gran industria. Las industrias o complejos industriales que, aun siendo compatibles con los polígonos industriales, no pudieran ubicarse en los mismos en razón de su dimensión, se podrán situar en el suelo no urbanizable, salvo mención expresa en las Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Protección Especial. Para ello será necesaria la redacción de un Plan Especial, una vez conseguida la declaración de su interés social, que satisfaga al menos los siguientes aspectos:

- a) Justificación de la conveniencia de la actuación.
- b) Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.
- c) Justificación de la dotación de los servicios urbanísticos pertinentes al servicio de la instalación.
- d) Estudio del Impacto Ambiental que, sobre el medio natural, se produce, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas y medidas correctoras precisas.

6. Usos de industria nociva, industria peligrosa y almacenamiento de materias peligrosas: Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos km. de los núcleos de población y a más de 500 m de cualquier edificación residencial. Se exigirá Estudio Geotécnico conjuntamente con el Proyecto. No podrán situarse en aquellas áreas de protección en que así se determine en su Normativa Específica. Será precisa la declaración previa de su interés social.

7. Uso de grandes instalaciones e infraestructuras. Con declaración expresa de su utilidad pública y estudio de Impacto Ambiental en el medio natural, podrán permitirse estos usos, salvo mención expresa en las Normas para las áreas de Protección.

8. Uso de alojamientos. De acuerdo con las Normas de edificación en suelo no urbanizable se podrán autorizar los alojamientos aislados de propiedad vertical, salvo mención expresa en la Normativa particular.

9. Uso de "equipo público" incluso establecimientos hospitalarios y hoteleros. Se permite su ubicación en suelo no urbanizable con declaración previa de su interés social o utilidad pública, con excepción de aquellas áreas de protección en que expresamente se prohíbe. Las grandes dotaciones requerirán una ordenación en detalle mediante la redacción de un Plan Especial de Dotaciones, con estudio del impacto sobre el medio natural.

10. Establos, residencias y criaderos de animales: Se permite su situación en suelo no urbanizable salvo mención expresa en la Normativa particular.

11. Uso de chatarrería. Con las determinaciones fijadas en las medidas generales de protección de estas Normas, en su apartado Protección Paisaje Natural, se podrá situar en aquellas zonas en las que la Normativa de las áreas de protección no lo prohíba. Precisaré declaración expresa de su interés social.

12. Uso de campings. La ubicación de este uso en suelo no urbanizable requerirá la redacción, obtenida su declaración de interés social, de un Plan Especial en el que, al menos, se contemplen los siguientes aspectos:

- a) Necesidad de la actuación y justificación de la misma.
- b) Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.
- c) Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido.
- d) Estudio del Impacto que, sobre el medio natural, se produce, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas.
- e) Demostración y compromiso de que las parcelas destinadas a la acampada no pasarán a propiedad de los usuarios en ningún caso, para uso permanente con caravanas.

Sin perjuicio de las actividades que en la normativa particular quedan sometidas a Estudio de Impacto Ambiental, se someterán igualmente a tal condición todas las actividades señaladas en los artículos 82 y 83 de las Normas Generales de Protección - Título segundo.

Artículo 271.- Usos incompatibles

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

Artículo 272.- Usos en el suelo no urbanizable de protección especial

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

CAPÍTULO 3**CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE****Artículo 273.- Concesión de Licencia para Edificación**

1. - En el suelo no urbanizable los trámites para la concesión de licencia de Edificación dependerán del tipo de edificación que se quiera realizar y no podrán autorizarse más edificaciones de las que seguidamente se enumeran.

2.- Las construcciones cuya licencia de edificación se concede directamente por el Ayuntamiento son las siguientes:

- a) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio o Consejería de Agricultura.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

3. - Construcciones cuya licencia no se concede directamente por el Ayuntamiento, sino a través de un procedimiento especial. Son las siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- b) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

4.- En cualquier caso no se permitirán construcciones que constituyan o propicien la formación de núcleos de población.

Artículo 274.- Concepto de núcleo de población

1. El concepto de núcleo de población afecta, a todos los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, tanto de protección como común, además afecta a los terrenos clasificados como suelo urbanizable, mientras no tengan aprobado definitivamente su Plan Parcial correspondiente.

2. Núcleo de población, es todo asentamiento humano o agrupación de edificios singularizado, diferenciado e identificarle y reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc, que trascienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, de infraestructuras, etc..

Artículo 275.- Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de un núcleo de población

Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un núcleo de población, aquellos en los que se de al menos uno de los dos grupos de condiciones objetivas siguientes, que serán razón suficiente para considerar que se trata de una Parcelación urbanística y para denegar todas las licencias de obra que en su ámbito se solicitasen:

- a) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras.
- b) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

Artículo 276.- Condiciones objetivas relativas al lugar

En relación al lugar se considera que se forma núcleo de población cuando se de alguna de las siguientes condiciones:

- a) Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior, no inscritas en el Catastro con anchura de rodadura superior a 2 m, asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras.
- b) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas o lotes, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento unificado, inapropiadas para el riego intensivo.
- c) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación.
- d) Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existentes en proyecto.
- e) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o no estables.
- f) Publicidad referente a la parcelación en advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los canales utilizados (carteles en vía pública, octavilla, anuncios en prensa...).
- g) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos de propiedad horizontal, concentraciones de unas y otras superiores a la media del entorno geográfico similar.

Artículo 277.- Las condiciones objetivas relativas a la parcela

En relación a la parcela edificable, se considerará que se forma núcleo de población cuando se de alguna de las siguientes condiciones:

1. Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie y diámetro inscrito, inferiores a los mínimos establecidos en estas Normas Generales, según tipos de suelo.
2. Separación entre edificaciones inferior a 20 mts, salvo agrupaciones adosadas de hasta cuatro edificios.

Artículo 278.- Tipos de edificación

En el suelo no urbanizable se distinguen cuatro tipos de edificación:

- a) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la **finca**.
- b) Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- d) Edificaciones para alojamientos aislados de propiedad vertical.

Artículo 279.- Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca

Se considerarán de este modo y podrá otorgarse licencia de edificación sin necesidad de la previa autorización prevista en el art.16.3. de la L.S. las siguientes:

- a) Casetas para establecimiento de instalaciones (bomba, riego por goteo, transformadores generadores, energía solar, etc.) relacionadas con el uso dominante.
- b) Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.
- c) Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.
- d) Establos, residencias y criaderos de animales.
- e) Invernaderos o protección de los cultivos, invernaderos comerciales.

Artículo 280.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las Obras Públicas

1. Ejecución: Se considerarán de este modo exclusivamente aquellas que vengán contempladas en el propio Proyecto de la obra pública de que se trate o, tengan la preceptiva autorización del organismo competente, sin que ello evite la necesidad de conseguir la licencia municipal.

2. Entretenimiento: son las construcciones o instalaciones enumeradas en el art. 68.2. del Reglamento General de Carreteras que al referirse a las áreas de conservación y explotación enumera los centros operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y explotación .

3. Servicio: Se considerarán de este modo aquellas contempladas en el propio proyecto de carretera.

Artículo 281.- Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural

1- Se consideran de este modo exclusivamente aquellas, que siendo posibles enclaves en el Suelo no Urbanizable, sean declaradas expresamente de interés social o utilidad pública.

2- Cualquier edificación sobre suelo no urbanizable que no sea destinada a alojamiento de propiedad vertical en situación aislada, no esté relacionada con la naturaleza y destino de la finca, o no esté vinculada a las Obras Públicas, requerirá dicha declaración para poder ser permitida. La licencia para tales construcciones deberá seguir el trámite del art.16.3 de la Ley del Suelo.

3. El carácter excepcional de la edificación en suelo no urbanizable requiere el cumplimiento de exigencias concretas (art. 44.4. del Reglamento de Gestión). La utilidad o interés pueden venir atribuidos por aplicación de su legislación específica. A falta de la previa atribución, habrá de recaer un juicio de valor en el expediente presentado por el solicitante. El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo que adoptará la resolución definitiva. Se valorará expresamente la necesidad de emplazamiento en el medio rural.

- a) Cuando no es posible otro emplazamiento, por las características de la instalación en sí.
- b) Cuando la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente del emplazamiento en el medio rural.

Artículo 282.- Edificaciones para alojamientos aislados de propiedad vertical

La condición de aisladas de estas edificaciones vendrá asegurada por el cumplimiento de la separación a linderos que se fije en este Plan General y por la obligatoriedad de disponer de un máximo de un alojamiento por parcela, quedando la totalidad de ésta vinculada registralmente a la edificación. Las licencias para estas edificaciones deberán seguir el trámite del art.16.3. de la Ley del Suelo.

Artículo 283.- Tipos de suelo

1. A los efectos de su edificación, el suelo no urbanizable, según las características propias del término municipal y en evitación de la formación de núcleo de población, se divide en dos tipos:

- a) Suelo no urbanizable común.
- b) Suelo no urbanizable protegido.

Artículo 284.- Suelo no urbanizable común

Se considera suelo no urbanizable común aquel no sujeto a protección alguna.

Artículo 285.- Suelo no urbanizable protegido

Suelo no urbanizable protegido es aquel afectado por algún tipo de protección definida en este planeamiento.

Artículo 286.- Condiciones generales de edificación

1- A continuación se establece una serie de condiciones generales de edificación que vendrán completadas en los artículos siguientes, por una serie de condiciones particulares para determinados casos concretos.

2- La parcela mínima edificable se fija en 25.000 m², salvo excepciones fijadas en la normativa particular.

3- La separación a linderos con carácter general se fija en 25,00 mts. En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes y así se exprese en documento público la edificación podrá adosarse para constituir agrupaciones de hasta 4 edificios. Para albercas y depósitos de agua se fija una separación mínima a linderos de 5 mts.

4- En lo referente a realización de cerramientos será de aplicación lo establecido en el artículo 108 de esta normativa. Serán preferentemente de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante agrícola del suelo no urbanizable.

5- La altura máxima edificable se fija con carácter general en dos plantas y siete metros, salvo mención expresa en la normativa particular. Para las edificaciones afectas a actividades calificadas como de utilidad pública e interés social, para las cuales se establece un máximo de tres plantas y diez metros.

Artículo 287.- Condiciones generales estéticas

1. Las edificaciones se construirán con materiales apropiados al carácter y destino de las mismas.

2. Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural.

Artículo 288.- Condiciones generales para instalaciones industriales

Las industrias que ocupen una extensión superior a 1.000 m², se verán sujetas al requisito de previa elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 289.- Condiciones generales para la explotación minera

1. Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentadamente la existencia del material a extraer.

2. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción, y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir, para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.

3. Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

4. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.

Artículo 290. - Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos

1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido los residuos se clasifican en:

a) Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

b) Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc. pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

c) Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases a) y b) se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría, de suelo no urbanizable simple, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

3. Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos definirán las condiciones en las que se pretenden realizar, y en particular, las siguientes:

a) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.

b) Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:

I) Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.

II) Un estudio de las escorrentías y vaguadas.

III) Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.

IV) Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

4. Cualquiera que sea la altura de vertido, los taludes no serán en ningún caso con pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

CAPÍTULO 4

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

Artículo 291.- Prevalencia. Condiciones particulares sobre generales

Las condiciones particulares priman sobre las generales cuando se refieren al mismo parámetro urbanístico.

Artículo 292.- Condiciones Particulares de Edificación de lo establos, residencias y criaderos de animales

1. La parcela tendrá como mínimo una superficie de 25.000 m².
2. La ocupación de la parcela será como máximo del 20%.
3. La edificación tendrá un máximo de 1 planta desarrollada en un máximo de 5 metros.
4. Se separará un mínimo de 25 m. de los linderos de la finca. La separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a 500 m.
5. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

Artículo 293.- Condiciones Particulares de Edificación para los invernaderos o protección de cultivos y los invernaderos comerciales

1. La parcela tendrá como mínimo una superficie de 25.000 m².
2. La ocupación de la parcela será como máximo del 20%.
3. La edificación tendrá un máximo de 1 planta desarrollada en un máximo de 5 metros.
4. La distancia a linderos será como mínimo de 5 mts.
5. Se resolverá en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos a razón de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Artículo 294.- Condiciones Particulares de Edificación de las construcciones estrechamente vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras

1. La parcela tendrá como mínimo una superficie de 25.000 m².
2. La ocupación de la parcela será como máximo del 5%.
3. La edificación tendrá un máximo de 2 plantas desarrolladas en un máximo de 9 metros.
4. Se separarán 250 m. de cualquier otra edificación en la que se produzca presencia habitual de personas y 100 m. de cualquier otra edificación y, en todo caso 25 m de los linderos de la finca.
5. En casos de insalubridad o peligrosidad se atenderá al artículo destinado a industrias molestas, insalubres o peligrosas.
6. Deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, adecuándose al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.

Artículo 295.- Condiciones Particulares de Edificación de las construcciones que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano

1. La parcela tendrá como mínimo una superficie de 25.000 m².
2. La ocupación de la parcela será como máximo del 20%.
3. La edificación tendrá un máximo de 2 plantas desarrolladas en un máximo de 9 metros.
4. Se separarán 250 m. de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas y 100 m. de cualquier otra edificación.
5. Cuando se superen los 1.000 m² construidos en planta, será necesario realizar un Estudio de Impacto Ambiental.
6. La finca se arbolará perimetralmente con doble hilera.
7. Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² que se construyan, como mínimo.

Artículo 296.- Condiciones Particulares de Edificación para las construcciones vinculadas al entretenimiento y servicio de las infraestructuras urbanas y del tráfico automovilista

1. La parcela tendrá como mínimo una superficie de 5.000 m².
2. La ocupación de la parcela será como máximo del 25%.
3. La edificación tendrá un máximo de 2 plantas desarrolladas en un máximo de 7 metros. Excepto elementos singulares que podrían alcanzar los 9 mts.
4. Se separarán 250 m. de cualquier otra edificación y de 5 m. de los linderos de la finca además de las protecciones específicas de las carreteras.

Artículo 297.- Condiciones Particulares de Edificación para las industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas

1. La parcela tendrá como mínimo una superficie de 25.000 m².
2. La ocupación de la parcela será como máximo del 20%.
3. La edificación tendrá un máximo de 2 plantas desarrolladas en un máximo de 9 metros. Dicha altura podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de la industria.
4. La finca contará con una doble hilera de árboles en todo su perímetro.
5. Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 100 m² construidos.
6. Será necesario realizar un Estudio de Impacto Ambiental previo a la instalación de la industria.

Artículo 298.- Condiciones Particulares de Edificación para las instalaciones vinculadas al ocio de la población y actividades lúdicas o culturales

1. La parcela tendrá como mínimo una superficie de 25.000 m².
2. La ocupación de la parcela será como máximo del 10%.
3. La edificación tendrá un máximo de 2 plantas desarrolladas en un máximo de 9 metros .
4. Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Artículo 299.- Condiciones Particulares de edificación en las instalaciones vinculadas a la acampada

1. La parcela tendrá como mínimo una superficie de 25.000 m².
2. La ocupación de la parcela será como máximo del 10%.
3. La edificación tendrá un máximo de 2 plantas desarrolladas en un máximo de 7 metros.
4. Las construcciones se separarán 50 m de los linderos de la finca, salvo edificaciones existentes.

Artículo 300.- Condiciones Particulares para alojamientos aislados de propiedad vertical.- Reglas Generales.-

1. La parcela, sobre la que se pretenda construir, tendrá como mínimo una superficie:
 - a) Para Polígonos Catastrales 2,3 ,4 ,10 ,14 ,15 y 21, la parcela mínima será de 25.000 m². admitiéndose parcelas mayores de 10.000 m² cuando estén registradas con anterioridad al mes de Agosto de 1.986.
 - b) Para los Polígonos Catastrales 1,12 ,13 ,17 ,18 ,19 ,23 y 25, la parcela mínima será de 10.000m², admitiéndose parcelas mayores de 3.000 m² cuando hayan sido registradas con anterioridad al mes de Agosto 1986.
 - c) Para los Polígonos Catastrales 5 ,6 ,7 ,8 ,9 ,11 ,16 ,20 ,22 ,26 y 27, la parcela mínima será de 10.000 m², admitiéndose parcelas mayores de 5.000 m² cuando hayan sido registradas con anterioridad al mes de Agosto de 1986.
2. La ocupación de la parcela será como máximo del 1,50 % .
3. La edificación tendrá un máximo de dos plantas, desarrollándose en siete metros de altura máxima, ampliable en un metro más cuando exista forjado sanitario.
4. La edificación, respetando la ocupación máxima citada tendrá una superficie construida máxima de:
 - a) Parcelas mayores de 25.000 m²: 300m²
 - b) Parcelas con superficie entre 10.000 y 25.000 m²: 150m².
 - c) Parcelas con superficie menor de 10.000 m²: 100 m².

Artículo 301.- Condiciones Particulares para casetas agrícolas y construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.

1. La parcela tendrá como mínimo una superficie de 10.000 m².
2. La ocupación de la parcela será como máximo de 1%.
3. La edificación tendrá un máximo de 1 planta desarrollada en un máximo de 5 metros.

Artículo 302.- Condiciones particulares para los edificios de equipo público incluso establecimientos hospitalarios y hoteleros

1. La parcela tendrá como mínimo una superficie de 25.000 m².
2. La ocupación de la parcela será como máximo del 10%.
3. La edificación tendrá un máximo de 3 plantas desarrolladas en un máximo de 10 metros.
4. Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 100 m² construidos.

CAPÍTULO 5**NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL****Artículo 303.- Definición Tipos**

Los suelos no urbanizables, calificados como Complejo Serrano (NUPE/CS), Protección Forestal (NUPE/UR), Protección Regadío (NUPE/AG) Protección Arqueológica (NUPA), y los cauces públicos son las áreas delimitadas que deben de ser objeto especial protección, dadas sus características intrínsecas.

Artículo 304.- Normas particulares del suelo no urbanizable de Complejo Serrano de Interés Ambiental (CS)

1. **Ámbito.** Están delimitados en esta categoría los incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes protegidos del Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Málaga, habiéndose revisado sus límites al estudiarlo a E:10.000.

2. Usos incompatibles.

a) La realización de cualquier construcción residencial, industrial o infraestructuras incluyéndose el tendido de nuevas líneas eléctricas y la apertura de nuevas vías de tráfico rodado. En las vías existentes se permitirá el simple mantenimiento de las mismas, sin modificación de su trazado ni de su sección.

b) La realización de vertidos y depósitos de residuos sólidos.

c) La tala de árboles en estas zonas se considerará a todos los efectos, sometida al trámite de licencia urbanística, quedan prohibidos todos los casos de tala o abatimiento de la vegetación arbórea, a excepción de la necesaria para su conservación y normal desarrollo. En tales casos deberá redactarse un proyecto técnico informado favorablemente por la AMA o el IARA según el ámbito de competencias.

d) Los movimientos de tierra y las actividades mineras.

e) La instalación de cercados o vallados permanentes a excepción de los que pudieran ser usados para una mejor conservación de la zona protegida.

f) la instalación de vallas y carteles publicitarios/ a excepción de aquellos directamente ligados a los fines de protección y conservación.

3. Se establecen los siguientes usos compatibles con la protección del Conjunto Natural:

a) En estos espacios se permitirán aquellas actividades orientadas a la protección y conservación de los valores ecológicos, científicos y culturales, y a la restauración de los espacios afectados por actividades mineras.

b) Las actividades y usos de carácter didáctico, científico o recreativo pasivo deberán, asimismo, estar contemplados en el Plan o Proyecto específicos de cada ámbito.

c) Las obras de protección hidrológica debidamente autorizadas por el Organismo competente, previa realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

d) Estas actuaciones, en el caso de requerir instalaciones de cualquier clase, deberán, en todo caso, tramitarse a través del procedimiento establecido en el art^o 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística, requerirán preceptivamente informe favorable de la AMA, con independencia de cualquier otro permiso o autorización que resultaran necesarios.

e) La desaparición total o parcial de estas masas arbóreas por incendio, tala o uso de agentes químicos o causas similares, no dará lugar a la revisión de su calificación, como suelo protegido.

f) Los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes.

Artículo 305.- Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Protección Forestal (NUPE/FR)

1. Ámbito: Están delimitados dentro de esta calificación aquellos espacios que cuentan con masas arbóreas, tanto de especies autóctonas, como de otras que aún habiendo sido introducidas han llegado a adaptarse al lugar, y poseen un alto valor ambiental y de utilización social-recreativa, así mismo quedan incluidos todos los espacios que están calificados con esta protección, en el PGOU.

2. Se establecen los siguientes usos incompatibles:

- a) La realización de construcciones y edificaciones no ligadas al aprovechamiento de sus recursos productivos agrarios y forestales.
- b) La realización de construcciones de Utilidad Pública ó Interés Social cuando su uso no está relacionado con el medio que se protege.
- c) La instalación de vallas o anuncios publicitarios, excepto aquellos de carácter informativo sobre actividades de implantación local, siempre y cuando éstos no supongan un deterioro del paisaje.
- d) La tala o eliminación de árboles, excepto en el caso de aquellas plantaciones que tuvieran un régimen de explotación regular maderera. Las implantaciones autorizables que impliquen la desaparición de especies arbóreas, promoverán la restauración del entorno. La desaparición total o parcial de estas masas arbóreas por incendio, uso de agente químico o causa similar, no dará lugar a la revisión de la calificación protectora del suelo que ocupa por el planeamiento municipal.
- e) La realización de vertidos y la localización de vertederos de residuos sólidos.

3. Se establecen los siguientes usos compatibles:

- a) La realización de adecuaciones recreativas y naturalistas, siempre que no comporten merma de ningún tipo de vegetación arbórea y se localicen adecuadamente. Para garantía de ello será preceptivo un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental e Informe favorable de la Agencia de Medio Ambiente. *
- b) Las construcciones y edificaciones ligadas a la explotación y manejo de los recursos agrarios y forestales, salvo viviendas.
- c) Las instalaciones vinculadas a la acampada, albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las Normas Particulares de Edificación del Suelo no Urbanizable.
- d) Las construcciones de utilidad pública e Interés Social, cuyo uso sea compatible con el uso forestal que se protege.

Artículo 306.- Normas particulares de suelo no urbanizable de protección de regadíos.

1. Ambito de aplicación. Se incluye en esta categoría de protección general las áreas de regadíos hortofrutícolas.

2. Se establecen los siguientes usos compatibles:

- a) La instalación de vertederos de residuos sólidos y depósitos de desechos.
- b) Las actuaciones mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
- c) Las industrias no agrarias incompatibles en el medio urbano.
- d) Las construcciones de Utilidad Pública o Interés Social, cuando tal carácter no viniera explícitamente conferido por legislación específica y no conlleve la incompatibilidad de utilización agrícola de la zona.

3. Se establecen los siguientes usos compatibles.

- a) Las construcciones agrarias que deberán mantener en todo caso, una relación de proporción con el tamaño de la explotación y tendrán que adaptarse a las condiciones establecidas para la edificación en las Normas Generales del Suelo no Urbanizable de protección agrícola (AG).
- b) Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios. Para su justificación deberá presentar la siguiente documentación:
 - Certificado de la Cámara Agraria Local o de Técnico competente que demuestre la explotación de la finca y explicita el tipo de cultivo existente.
 - Acreditación de que el promotor realiza actividades agrícolas (seguro agrario, impuesto de actividades...)
 - Acreditación de que el promotor es residente en Alhaurín el Grande o municipios limítrofes.
 - La superficie máxima construida se fija en 100 m², siéndole además de aplicación la limitación de ocupación máxima del 1,5 % y además condiciones particulares fijadas para los alojamientos aislados de propiedad vertical.

- c) Las construcciones de Utilidad Pública o Interés Social, vinculadas con el medio y la producción agraria.
- d) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios.

Artículo 307.- Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Protección Arqueológica (NUPA)

1. **Ámbito.** Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos identificados y delimitadas sus áreas de protección respectivas. Quedan también afectadas las áreas que por desconocerse su existencia fueran protegidas por el Ayuntamiento, previo informe técnico, en cumplimiento de la legislación vigente.

2. La realización de cualquier obra de construcción, instalación o movimiento de tierra no enmarcada en el proyecto de investigación, excavación, restauración o mejora del yacimiento, necesitará licencia municipal. Para la obtención de la licencia será preceptivo el informe favorable del organismo competente en la materia de la Junta de Andalucía.

3. La realización de actividades de carácter didáctico-turístico en aquellos yacimientos que permitan la acogida de visitantes, deberá contar con un Plan Especial de Ordenación del recinto, que deberá ser informado favorablemente por el organismo competente de la Junta de Andalucía.

4. Los criterios de catalogación, tipología y zonificación arqueológica, son los siguientes:

a) **ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA TIPO A.-** Comprende restos arqueológicos, sujetos a investigación científica, correspondientes a los yacimientos catalogados con los Tipos 1, 2, 3 y 4 de la Tipología de Yacimientos. En estas zonas la protección integral, estando prohibida por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

b) **ZONIFICACION ARQUEOLÓGICA DE TIPO B.-** Pertenecen a estas zonas los restos correspondientes a yacimientos catalogados con el Tipo 5. Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en las zonas de ésta catalogación, es preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de sondeo arqueológico. Este tipo se aplicará fundamentalmente en el casco urbano o zonas con evidentes vestigios de yacimiento oculto.

c) **ZONIFICACION ARQUEOLÓGICA DE TIPO C.-** Zonas de vigilancia arqueológica. Corresponde a los yacimientos del Tipo 6. Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio no definitivo externo o bien cualquier cita bibliográfica, pudiese indicar la existencia de yacimiento arqueológico. En las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierras, estando prohibido por la legislación vigente que éstas se realicen sin el control de un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía de Málaga.

5. Tanto la zonificación como la tipología del yacimiento arqueológico podrán sufrir variación para mayor o menor protección, a la vista de los sondeos que realice un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía.

Artículo 308.- Tipología de yacimientos arqueológicos

1. Son del Tipo 1 los yacimientos arqueológicos monumentales de primer grado, declarados Monumentos Históricos-Artísticos de carácter Nacional por Decreto Ley (BIC).

2. Son del Tipo 2 los yacimientos arqueológicos monumentales de segundo grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada la de Monumento Histórico-Artístico. (Vendría a coincidir con el Monumento Histórico- Artístico de carácter regional.

3. Son del Tipo 3 los yacimientos arqueológicos de tercer grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada la de Zona o Yacimiento Arqueológico.

Artículo 309.- Normas particulares de protección de cauces

Se entiende por álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

A partir del cauce natural se fijan a cada margen las siguientes zonas:

1. Zona de servidumbre, con una anchura de cinco metros para uso publico.

2. Zona de policía con una anchura de 100 mts.

En la zona de policía será necesario para la obtención de cualquier licencia informe previo de la Administración competente en la materia.

ANEXO

NORMATIVA DE PROTECCION (PLAN ESPECIAL DEL MEDIO FISICO

TÍTULO I. NATURALEZA Y AMBITO DEL PLAN

TÍTULO II. NORMAS DE REGIMEN JURIDICO

TÍTULO III. NORMAS GENERALES DE USOS Y ACTIVIDADES

TÍTULO IV. NORMAS PARTICULARES DE REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES

ANEXO: NORMATIVA DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO DE LA PROVINCIA DE MALAGA AL P.G.O.U. DE ALHAURIN EL GRANDE.

INTRODUCCION.- El Plan Especial de Protección del Medio Físico contiene una serie de normas provinciales tendentes a preservar el medio físico como valor social. En el caso del T.M. de Alhaurín el Grande queda recogida la información en las Normas Generales de cumplimiento para todo el territorio provincial; así como la normativa sectorial y catálogo.

Al T.M. de Alhaurín el Grande le afectan como espacios catalogados los siguientes:

- CS - Complejo Serrano. Sierra de Mijas
- FR - Espacio Forestal de Interés Recreativo
- AG - Guadalhorce. Paisaje Agrario Singular

Con objeto de facilitar una mejor lectura de dichas normas pasamos a transcribir aquellas normas generales que afectan al planeamiento vigente y en redacción:

TÍTULO I.	NATURALEZA Y AMBITO DEL PLAN
TÍTULO II.	NORMAS DE REGIMEN JURIDICO
TÍTULO III.	NORMAS GENERALES DE USOS
TÍTULO IV.	NORMAS PARTICULARES

NORMAS DE PROTECCION

TÍTULO 1. NATURALEZA Y AMBITO DEL PLAN

1.- FINALIDAD

De conformidad con los artículos 17 y 22 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 76 a 82 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, el presente Plan Especial tiene como finalidad determinar o establecer las medidas necesarias en el orden urbanístico para asegurar la protección del medio físico natural de la Provincia.

A estos efectos se entenderán incluidos en el medio físico natural el paisaje y las bellezas naturales; los suelos agrícolas, forestales o ganaderos; los espacios de interés ecológico, científico, cultural o recreativos, los yacimientos arqueológicos; las aguas, tanto superficiales como subterráneas y las zonas de recarga de los acuíferos; así como, cualesquiera otros elementos del medio natural susceptibles de protección mediante la regulación de usos del suelo.

2. CONTENIDO

1.- Para lograr su finalidad protectora el Plan determina las zonas de la Provincia que deben someterse específicamente a protección; señala los distintos usos que puede hacerse del suelo en las zonas protegida; siendo criterios de protección de los valores que dentro de su ámbito se encierran; y fija normas específicas para la realización de determinadas actividades en todo el territorio provincial.

2.- El establecimiento de zonas de protección y categorías de suelos o actividades se realiza únicamente a los efectos protectores de este Plan, sin que ello presuponga la existencia de otras consideraciones urbanísticas o de ordenación territorial. Las normas y recomendaciones contenidas en este Plan constituyen un elemento más a tener en cuenta a la hora de proceder a la ordenación integral del territorio mediante el correspondiente planeamiento general o director.

3.- Las determinaciones contenidas en este Plan no suponen clasificación urbanística del suelo ni prejuzgan la clasificación que el mismo haya de recibir en los Planes Generales de Ordenación Municipal o las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

3.- AMBITO

El presente Plan tiene ámbito provincial, por lo que sus Normas Generales serán de aplicación en la totalidad del territorio de la Provincia. Las Normas Particulares del Plan resultarán de aplicación únicamente en las zonas de protección expresamente señaladas en el mismo.

4.- EFECTOS

1. -Las disposiciones de este Plan vincularán tanto a la Administración como a los particulares.
2. -Las determinaciones de este Plan serán de aplicación directa, con carácter subsidiario, en todos aquellos municipios que:
 - a) Carezcan de Plan General de Ordenación Urbana o Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal en vigor, aunque cuenten con su correspondiente proyecto de delimitación de suelo urbano.
 - b) Aún contando con Planeamiento urbanístico municipal, éste no contenga las determinaciones de protección contenida en este Plan.
3. - Con carácter complementario será de aplicación en todos los demás municipios, siempre que ello no suponga modificación de la clasificación del suelo otorgado por el Planeamiento Vigente.
4. - Los Planes Generales de Ordenación Urbana, las Normas Complementarias o Subsidiarias de Planeamiento y demás instrumentos de planeamiento urbanístico, con excepción de los Planes Directores Territoriales de Coordinación, que se aprueben con posterioridad a la entrada en vigor de este Plan Especial deberán recuperar las limitaciones de uso impuestas por éste, así como adecuarse, en general, al resto de las determinaciones contenidas en el mismo.
5. - Cuando de la información detallada elaborada para la redacción de los planes urbanísticos resultase discrepancia entre los documentos de este Plan y la realidad existente, se aplicará la normativa que mejor se ajuste a dicha realidad existente, salvo en el supuesto de que dicha discrepancia se

deba a acciones o intervenciones producidas con posterioridad a la aprobación de este Plan, en cuyo caso serán de aplicación las determinaciones del mismo y se exigirá la adaptación de las medidas necesarias para restituir el terreno al estado reflejado en el Plan Especial.

6.- Los Planes Generales de Ordenación o Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que se aprueben con posterioridad a este Plan Especial podrán introducir pequeñas alteraciones en los límites de las zonas de protección señaladas en el mismo siempre que dichas alteraciones cumplan los siguientes requisitos:

- a) Tengan como única y expresa finalidad ajustar las determinaciones establecidas en el Plan Especial;
- b) no alteren sustancialmente el régimen de protección establecido por este Plan; y
- c) se hallen justificadas a juicio del órgano que haya de conceder la aprobación definitiva del Plan General o las Normas Subsidiarias de que se trate.

7.- Las determinaciones de este Plan se entenderán sin perjuicio de las contenidas en la legislación agraria, forestal, de minas, de aguas, y demás legislaciones sectoriales. En el caso de que la normativa contenida en este Plan resultará más detallada o protectora se aplicará ésta con preferencia sobre la contenida en la legislación sectorial, siempre que no esté en contradicción con la finalidad de esta última.

5.- CATÁLOGO

1. - Como documento complementario de Plan Especial, y sujeto a su misma tramitación, se incluye el Catálogo de espacios a proteger. De conformidad con el artículo 86.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico se incluyen en dicho Catálogo los espacios naturales o paisajes que por sus singulares características hayan de ser objeto de una especial protección.

2. - En aplicación del artículo 87 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, la Comisión Provincial de Urbanismo llevará un Registro de Bienes catalogados en el que se inscribirán todos los bienes incluidos en los Catálogos de los Planes aprobados en la Provincia.

a) Con carácter preventivo se anotarán en dicho registro los bienes catalogables incluidos en el planeamiento a partir de la aprobación inicial del mismo y los afectados por la legislación de protección del patrimonio histórico-artístico o de espacios naturales a partir de la incoación del correspondiente expediente.

b) asimismo podrán anotarse con carácter preventivo y previo informe del organismo competente en razón a la materia, aquellos bienes que puedan ser objeto de protección con arreglo a lo dispuesto en este Plan.

c) La inscripción preventiva podrá realizarse de oficio o a instancia de cualesquiera Administraciones, entidades públicas o privadas o particulares que lo soliciten razonadamente y caducará en el plazo de un año si antes no se hubiera incoado el procedimiento para la elaboración de un Plan Especial o para la modificación del planeamiento vigente con el fin de recoger las oportunas medidas de protección.

d) Las pequeñas alteraciones en la delimitación de los espacios catalogados introducidas por el planeamiento general de acuerdo con la norma 4.6. se reflejarán en el Registro de tal modo que en todo momento sea posible determinar de forma inequívoca los límites de los espacios catalogados mediante una única delimitación.

6.- VIGENCIA Y REVISIÓN

1. - Las determinaciones del Plan Especial entrarán en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el diario oficial, y seguirán vigentes hasta tanto no se revise el Plan por haber cambiado suficientemente las circunstancias o los criterios que han determinado su aprobación.

2. - La revisión o modificación de las determinaciones del Plan y su Catálogo complementario podrá realizarse en cualquier momento siguiendo los mismos trámites que se han seguido para su aprobación.

7.- DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

Estas normas de protección se ven complementadas por los siguientes Anexos y Apéndices:

Anexo I Actividades, Proyectos y Actuaciones que habrán de contener Estudio de Impacto Ambiental.

Anexo II Determinaciones a incluir en el Planeamiento Urbanístico.

Anexo III Definiciones y conceptos.

Anexo IV Espacios de Protección cautelar.

Apéndice I Normativa Sectorial Aplicable.

Apéndice II Esquema simplificado de tramitación.

TÍTULO III. NORMAS DE RÉGIMEN JURÍDICO

8.- LICENCIAS URBANÍSTICAS

1.- Actuaciones sujetas a licencia:

Para garantizar la efectividad de las disposiciones de este Plan se consideran actos sometidos a la exigencia de previa obtención de licencia urbanística todas las actuaciones previstas en los artículos 178 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como aquéllos para los que se establezcan dicho requisito en estas normas y que a continuación se relacionan:

- a) Tala o destrucción por otros medios de árboles de acuerdo con lo establecido en este Plan.
- b) Carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios.
- c) Construcción de imágenes y símbolos conmemorativos.
- d) Adecuaciones naturalistas y recreativas, parques rurales y zonas o instalaciones deportivas en medio rural, tanto náuticos como terrestres.
- e) Construcciones y usos destinados a la hostelería y esparcimiento, incluidas las instalaciones no permanentes y de carácter desmontable.
- f) Instalación de campamentos de turismo y campamentos públicos y sociales, así como la construcción en su interior de instalaciones de cualquier naturaleza.
- g) Actividades extractivas e instalaciones a su servicio.

- h) Infraestructuras de todas clases, así como las instalaciones y edificios necesarios para su construcción y mantenimiento, excepto en el Decreto Ley 52/1.962 de 29 de Noviembre.
- i) Instalaciones y tendidos eléctricos.
- j) Vertederos y depósitos de residuos o deshechos.
- k) Obras para la realización de captaciones de agua.

2.- Tramitación de licencias:

La tramitación de las licencias urbanísticas se hará de acuerdo con lo establecido en los artículos 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, los artículos 9 a 12 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y, en su caso, el planeamiento general o las Normas Subsidiarias o Complementarias de Planeamiento de ámbito Provincial.

Con carácter general, y sin perjuicio de lo que se disponga para casos particulares en estas normas, las solicitudes de licencia referentes a usos o actuaciones incluidos entre los enumerados en el párrafo anterior, y de todos los que pretenden desarrollarse en suelo no urbanizable, deberán incluir una memoria en la que se justifique el emplazamiento, se describan las transformaciones o repercusiones territoriales o paisajísticas que comporten y se expliquen las medidas a adoptar para garantizar su adaptación al medio.

9.- AUTORIZACIONES O CONCESIONES ADMINISTRATIVAS

Además de la licencia urbanística será necesario obtener también la correspondiente autorización o concesión administrativa para aquellas actuaciones sujetas a dicho requisito por la legislación sectorial aplicable en función de la materia de que se trate o del lugar en que se hayan de realizarse. En cualquier caso el otorgamiento de la licencia urbanística se realizará con carácter condicionado a la obtención de la autorización o concesión administrativa.

La obtención de las autorizaciones o concesiones administrativas que resulten exigibles para el desarrollo de una actividad no eximirá nunca de la necesidad ni presupondrá el otorgamiento de la misma.

La tramitación de las autorizaciones o concesiones administrativas que resulte necesario obtener se realizará con arreglo a la normativa sectorial aplicable.

10.- CONSULTA PREVIA

Para las actividades expresamente indicadas y con carácter previo a la obtención de licencia urbanística, podrá elevarse consulta a la Comisión Provincial de Urbanismo aportando los datos necesarios para estimar la compatibilidad de la actuación propuesta con las determinaciones de este Plan y la legalidad urbanística. El contenido y plazos de dicha consulta será definido posteriormente mediante Orden de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía.

11.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

A los efectos de este Plan Especial se entenderá por Estudio de Impacto Ambiental el conjunto de informes y análisis encaminados a identificar, predecir, interpretar y prevenir las consecuencias o los efectos que los proyectos o actuaciones puedan originar sobre os distintos tipos de actividad puedan plantearse, el contenido genérico de los Estudios de Impacto Ambiental abarcará los siguientes extremos:

- a) Descripción general del Proyecto o actuación en el que se incluya la justificación de su emplazamiento y las alternativas consideradas.
- b) Descripción del estado inicial del entorno territorial ambiental en que ha de situarse el proyecto o actuación.
- c) Evaluación de los efectos ambientales previsibles y descripción de las medidas correctoras previstas.
- d) Previsiones de evolución ambiental y territorial a medio y largo plazo.
- e) Identificación de los principales aspectos socioeconómicos del proyecto o actuación.
- f) Relación de los criterios e indicadores utilizados en el estudio, y descripción de la metodología empleada.

Los Estudios de Impacto Ambiental serán presentados por el promotor de la actividad o proyecto a que se refieran y se integrarán dentro de la documentación necesaria para la tramitación de la autorización o licencia.

12.- INFORMES ADMINISTRATIVOS

En todos los casos en que expresamente lo requiera este Plan Especial o la normativa sectorial aplicable, así como en aquellas ocasiones en que lo consideren necesario, los Ayuntamientos o la Comisión Provincial de Urbanismo solicitarán del organismo competente informe sobre la procedencia o no de autorizar la actuación propuesta a la luz de las normas y planes sectoriales que rijan la materia de que se trate.

El informe positivo del organismo sectorial competente no presupondrá la concesión de la licencia o autorización solicitada.

13.- INFRACCIONES Y SANCIONES

1.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 del Reglamento de Disciplina Urbanística, toda vulneración del planeamiento que suponga la destrucción o puesta en peligro de los valores protegidos por este Plan obligará, en todo caso, y en la medida en que sea posible, a la restitución del bien dañado a la situación en que se pretendía conservarlo, independientemente de las sanciones que, en aplicación del Reglamento de Disciplina Urbanística, puedan imponerse. En ningún caso, aún mediando la imposibilidad de restituir el valor vulnerado, podrán levantarse las limitaciones de uso que con arreglo a este Plan pesen sobre el predio afectado.

2.- Asimismo, toda infracción de las normas sectoriales sobre montes, aguas, minas, etc. cuyos mecanismos de protección hayan sido expresamente invocados en este Plan al servicio de los fines del mismo, será puesta por la Administración urbanística en conocimiento del organismo competente, para que se inicie,

en su caso, el correspondiente expediente sancionador. Todo ello sin perjuicio de la inmediata aplicación de las medidas contempladas en el párrafo anterior para corregir el daño causado por la vulneración de las normas del presente Plan.

TÍTULO III. NORMAS GENERALES DE REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES

SECCION PRIMERA: NORMAS SOBRE PROTECCION DE RECURSOS Y DEL DOMINIO PÚBLICO.

14.- PROTECCION DE RECURSOS HIDROLOGICOS

1.- Cauces, riberas y márgenes.

a) El planeamiento urbanístico que se redacte recogerá con suficiente detalle las zonas correspondientes a los cauces, riberas y márgenes existentes, junto con sus zonas de policía y seguridad. En caso de no hallarse formalmente deslindadas dichas zonas, el planeamiento urbanístico deberá contener una estimación de las mismas realizada con arreglo a los arts 4 y 6 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, instándose, además, del correspondiente organismo de cuenca la iniciación de los trámites correspondientes para la realización de los oportunos deslindes.

b) Quedan prohibidas las obras, construcciones, o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización de movimientos de tierras, de acuerdo con lo dispuesto más adelante en este Plan Especial.

c) En aplicación del art 50 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto Ley 52/1962, de 29 de Noviembre, que puedan afectar el dominio público hidráulico y sus zonas de protección se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

d) La realización de obras para la instalación de piscifactorías y similares, con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de Enero de 1.974, en los arts 69 y 71 de la Ley de Aguas y en el art 35 de la Ley de Pesca Fluvial, estará sometida a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. Para obtener dicha autorización será necesario acompañar a la correspondiente solicitud un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se señalen, en planos de escala adecuada, los cauces naturales y las canalizaciones previstas y se consideren entre otros extremos, los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

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

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

2.- Embalses

a) Cualquiera que sea el destino de los embalses, y con independencia de las limitaciones establecidas por el art 88 de la Ley de Aguas de 1.985 se establece un perímetro de protección de 500 m. alrededor de la línea de máximo embalse dentro de su cuenca vertiente, en el que se exigirá la autorización del organismo de cuenca competente con carácter previo a la concesión de licencia urbanística.

b) Hasta tanto no se determine a través del correspondiente planeamiento urbanístico los usos y actividades compatibles con el destino del embalse, sólo se admitirán en la franja de protección de 500 m. aquellas actividades ligadas al mantenimiento y explotación del embalse, así como los usos recreativos que no comporten edificaciones permanentes ni tengan carácter residencial. Tales actividades deberán ajustarse, en todo caso, a las previsiones de las Ordenes de 28 de Junio de 1.968 y 31 de Octubre de 1.970 sobre usos recreativos secundarios de los embalses y a la normativa particular que rija la utilización de cada embalse.

c) El planeamiento urbanístico que se redacte deberá recoger con la suficiente precisión la zona de protección de embalses definida por este Plan, o, en su caso, con arreglo a la legislación sectorial aplicable, así como inventariar aquellas actividades presentes en estas áreas, como vertidos, actividades mineras, vertederos, etc., que por su carácter resulten incompatibles con el mantenimiento del adecuado estado limnológico de los embalses según su destino.

3.- Protección de Aguas Subterráneas

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

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

c) Los Planes Generales Municipales de Ordenación y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal deberán definir con la precisión necesaria para su identificación sobre el terreno, Zonas de Protección de Acuíferos, e identificar los elementos de impacto que pudieran estar localizados sobre ellas, tales como núcleos de población, instalaciones industriales, depósitos de residuos, cementerios, etc., señalando las medidas necesarias para corregir o en su caso erradicar, tales impactos, de manera que se asegure el mantenimiento cuantitativo cualitativo de las aguas subterráneas. La aprobación del Plan Hidrológico de la cuenca correspondiente comportará la obligación de adecuar las Zonas de Protección de Acuíferos a los perímetros de protección delimitados en el mismo.

4.- Vertidos Líquidos

a) Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o

acuífero del sector para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

b) En todo caso, las solicitudes de licencia par actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del art2 95 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

c) El Planeamiento Urbanístico Municipal, de acuerdo con las determinaciones anteriores, deberá prever las necesidades de depuración existentes, establecer los límites de depuración adecuados a las características físicas de autodepuración, funcionales y legales, de los cauces receptores, y establecer el carácter de la tecnología aplicable en cada caso. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística Municipal deberán asimismo prever en su Programa de Actuación los convenios, plazos y medios financieros disponibles para realizar la política de saneamiento.

5.- Regulación de Recursos

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

b) Iguales justificaciones deberán aportarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos residenciales u hoteleros en suelo no urbanizable.

15.- PROTECCION DE LA VEGETACION

1.- Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones del presente Plan las que reúnan algunas de las siguientes características:

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

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

3. - El planeamiento urbanístico deberá contemplar entre sus determinaciones de delimitación de las masas arbóreas reguladas desde el mismo, así como las determinaciones específicas para su conservación y uso y, en la medida de lo posible, para la creación de nuevos especies de arbolados, extendiendo estos criterios a la vegetación de las áreas urbanas y periurbanas.

16.- PROTECCION DE LA FAUNA

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

2.- En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse entre la documentación a presentar los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

3.- A la hora de establecer la clasificación y calificación urbanística del suelo el Planeamiento Urbanístico Municipal tendrá en consideración, entre otros criterios, la presencia de especies faunísticas de interés y sus habitats naturales.

17.- PROTECCION DEL SUELO

1.- Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie de más de 2.500 m². o a un volumen superior a 5.000 m³. deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurarla realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

2.- No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos previamente aprobados por la Administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental si su ejecución implica movimiento d tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior.

El Órgano Competente para la autorización o licencia correspondiente lo será también para la aprobación del estudio de Impacto Ambiental.

3.- Al establecer la clasificación urbanística del suelo en el planeamiento municipal se tendrá en cuenta las características del suelo, tanto como factor limitativo de la urbanización y edificación por sus características mecánicas y topográficas, como por tratarse de suelos con cualidades agronómicas que aconsejan el mantenimiento de su uso productivo, señalándose expresamente en la Memoria del Plan o Norma correspondiente cómo han influido estos factores en la clasificación de los suelos.

18.- PROTECCION DEL PAISAJE

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

2.- La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia en todo el ámbito del Plan Especial, quedando expresamente prohibida la publicación apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc.

Los elementos de publicidad actualmente existentes que se hallen en contradicción con lo dispuesto en este Plan tendrá la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

3.- Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia, el planeamiento local delimitará perímetros de emplazamiento de publicidad autorizados, siguiendo un criterio de minimización de su incidencia visual sobre el paisaje rural y urbano y declarará fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes en contradicción con sus prescripciones, disponiendo que se proceda al desmantelamiento de los elementos publicitarios al término de los plazos de autorización.

4.- Los proyectos de construcción de imágenes y símbolos conmemorativos en las cumbres de montes y otros lugares especialmente visibles, estarán sometidos a autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo y deberán ir acompañados de un estudio paisajístico en el que se valore su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada.

5.- El planeamiento local recogerá la existencia de hitos o singularidades paisajísticas, bien de carácter natural, tales como peñones, piedras, árboles gigantes o de edad extraordinaria, bien de carácter construido, como pueden ser torres de vigía, ermitas, etc., estableciendo para los mismos perímetros de protección sobre la base de cuencas visuales que garanticen su prominencia en el entorno.

Asimismo se considerará en el planeamiento urbanístico el valor paisajístico de cercas, vallados, cerramientos, lindes naturales, etc. estableciendo, en su caso, las normas necesarias para garantizar su armonía con el paisaje.

19.- PROTECCION DE LOS YACIMIENTOS DE INTERES CIENTIFICO

1.- A los efectos de este Plan Especial se entenderá por Yacimientos de Interés Científico no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo al art2 40 de la Ley del Patrimonio Histórico Español de 25 de Junio de 1.985, sino cuantos tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas y geomorfológicas de la zona.

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

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

4.- El planeamiento urbanístico deberá recoger y señalar la existencia de dicho tipo de yacimientos y adoptará en cada caso particular las medidas de protección que resulten necesarias de acuerdo con la legislación específica vigente y las determinaciones de este Plan. Asimismo deberán arbitrase las correspondientes medidas de policía para la protección de los yacimientos.

20.- PROTECCION DE LAS VIAS PECUARIAS

1.- El planeamiento urbanístico municipal en toda la provincia deberá recoger la existencia de las vías pecuarias, señalando el emplazamiento de cañadas, coladas, cordeles, veredas, descansaderos, majadas y abrevaderos, delimitando su extensión de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 570 del Código Civil, y adoptando las medidas oportunas para asegurar su conservación de acuerdo con la Ley de 27 de Junio de 1.974 y el Reglamento de 24 de Julio de 1.975. En el caso de que no se halle realizado el correspondiente deslinde y amojonamiento de dichas vías< con anterioridad a la redacción del planeamiento municipal, los Ayuntamientos instarán la realización de los mismos para su incorporación al planeamiento.

2.- En aplicación de la Ley de 27 de Junio de 1.974 queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido necesaria la obtención de licencia.

3.- Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en el artículo 58.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Agricultura y Pesca.

21.- PROTECCION ATMOSFERICA

1.- En la calificación de usos del suelo y el señalamiento de normas para la implantación de actividades, especialmente las industriales y extractivas, el planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta las condiciones derivadas de la existencia de otras instalaciones contaminantes. Asimismo deberán tenerse en cuenta las condiciones climatológicas particulares de la zona, considerándose, como mínimo, el régimen de vientos y las posibilidades de que se produzcan inversiones térmicas.

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

SECCION SEGUNDA: NORMAS DE REGULACION DE ACTIVIDADES

22.- INFRAESTRUCTURAS

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

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

3. - La realización de obras de infraestructura deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin los proyectos de obras para la construcción de nuevos tendidos eléctricos, infraestructuras de abastecimientos y saneamiento de agua, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras y vías férreas, aeropuertos y helipuertos y cualesquiera otras infraestructuras análogas, deberán acompañarse del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

Dentro de dicho Estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse, y se analizará no sólo el impacto final de la infraestructura sino el de las obras necesarias para su realización, presentando las alternativas de trazado y emplazamiento consideradas, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa escogida.

23.- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

1. - Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, las actividades extractivas que lleven aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierras, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento del art2 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Agencia de Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural, redactado con arreglo al Real Decreto 29994/1.982, de 15 de Octubre.

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

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

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

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

24.- ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACION DE RECURSOS VIVOS

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

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

3. - Cuando se trate de construcciones destinadas al servicio de varias explotaciones será necesaria la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo tramitada con arreglo a lo previsto en el art2 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística. Asimismo se seguirá este procedimiento para la implantación o ampliación de las actuaciones señaladas en el Anexo III. En estos casos se detallarán en el proyecto las condiciones de localización, las distancias a otras instalaciones y vinculación a una parcela de dimensiones tales que garanticen su aislamiento y la absorción de los impactos producidos por los residuos y desechos.

4. - Para las construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas incluidas en el Anejo I de este Plan Especial, se exigirá cualquiera que sea el régimen del suelo en que hayan de establecerse, el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

5. - El planeamiento urbanístico tendrá en consideración la existencia de zonas de importante productividad primaria, bien sea agrícola, forestal, acuícola, piscícola, etc., estableciendo las medidas necesarias para su protección y regulando la implantación de las instalaciones necesarias de forma que se evite la intrusión de usos ajenos al aprovechamiento primario.

6. - El planeamiento municipal identificará en particular, las zonas de agricultura intensiva, entendiéndose por tales las de cultivos en huertas, las plantaciones de árboles frutales en regadío y los viveros o invernaderos dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales. Dentro de dichas zonas el planeamiento urbanístico municipal establecerá las limitaciones de uso que resulten necesarias para el mantenimiento de su utilización agrícola, y regulará las condiciones de implantación, utilización y características de las construcciones, instalaciones, cerramientos, infraestructuras, vertederos, etc.

25.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES

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

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

3.- Con carácter previo a la solicitud de autorización y licencia urbanística para la construcción y ampliación de industrias fuera de las zonas expresamente designadas para ello en el planeamiento urbanístico municipal, podrá elevarse consulta a la Comisión Provincial de Urbanismo. Para la formulación de dicha consulta deberá aportarse la información necesaria para evaluar el impacto ambiental de la industria propuesta, pero no será necesario presentar la documentación exigida para la tramitación de la licencia urbanística.

26.- ACTIVIDADES TURISTICAS Y RECREATIVAS

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

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

3. - Los campamentos de turismo se localizarán en suelos clasificados de urbanizables o en áreas expresamente designadas para este uso por el planeamiento general. En caso de ausencia de este tipo de determinaciones se considerará uso excepcionalmente autorizable en Suelo No Urbanizable siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento en contrario.

En este supuesto, la obtención de licencia urbanística requerirá la expresa declaración de Utilidad Pública o Interés Social de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias Provinciales y tramitado con arreglo al art^o 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. - Para la obtención de licencia deberá presentarse el proyecto de campamento de turismo con los datos técnicos y de diseño referentes a accesos, zonas de acampadas, instalaciones y servicios comunes, zonas de protección, dotación de agua y evacuación de residuales, que justifiquen su adecuación a lo dispuesto en este Plan, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Real Decreto de 27 de Agosto de 1.982, la Orden Ministerial de 28 de Julio de 1.966 y demás normativa sectorial aplicable. En ningún caso podrá autorizarse la instalación de albergues, con excepción de los dedicados al personal de servicio, que no sean enteramente transportables entendiéndose por tales aquellos que cuentan con sus propios medios de propulsión o pueden ser fácilmente transportados por un automóvil de turismo.

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

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

5.- La implantación de actividades de hostelería, bien mediante construcción de nuevas instalaciones o por cambio de uso o ampliación en las existentes se hará en los suelos expresamente calificados para este uso por el planeamiento general. En caso de ausencia de este tipo de determinaciones se considerará excepcionalmente autorizables en Suelo No Urbanizable, siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento en contrario.

En este supuesto la obtención de licencia urbanística requerirá la expresa declaración de Utilidad Pública o Interés Social de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias Provinciales y tramitado con arreglo al art^o 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística. La documentación de proyecto que se presente deberá figurar expresamente la propuesta de eliminación de los residuos y vertidos que haya de generarse y un Estudio de Impacto Ambiental.

6.- El planeamiento urbanístico municipal valorará las características de su territorio en orden a sus posibilidades recreativas y de ocio ligadas a la naturaleza, señalando para ello las áreas aptas para su adecuación y el diseño apropiado según las actividades que vaya a soportar, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en este Plan.

27.- VERTEDEROS

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

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

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

3. - El planeamiento urbanístico municipal deberá, en función de las actividades generadoras de residuos sólidos, basuras o desechos existentes en el término municipal y su ámbito geográfico de influencia, delimitar las áreas idóneas y las no aptas para esta actividad, en aplicación de los criterios derivados de este Plan Especial. Asimismo deberán analizarse en el planeamiento las condiciones de los vertederos existentes, al objeto de detectar los posibles impactos derivados tanto de su emplazamiento como de las técnicas de tratamiento utilizadas. De acuerdo con el resultado de dichos análisis el propio planeamiento deberá asignar el emplazamiento más idóneo, calificándolo como Sistema General Técnico, y prever los instrumentos, plazos y medios financieros disponibles para la eliminación de los impactos identificados, y en su caso, la relocalización de las instalaciones.

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

28.- ACTIVIDADES RESIDENCIALES

Los usos residenciales se restringirán al máximo en todo el Suelo No Urbanizable de la provincia, debiendo orientarse preferentemente hacia las zonas urbanas. En cualquier caso deberán adaptarse a las condiciones que se establezcan en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de ámbito provincial y en el planeamiento general.

La construcción de edificios de carácter residencial, destinados a uso tanto permanente como temporal, deberán tramitarse siguiendo el procedimiento establecido en el artº 44.2. del Reglamento de Gestión.

TÍTULO IV. NORMAS PARTICULARES DE REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES

29.- ESPACIOS SUJETOS A PROTECCION ESPECIAL

1. - Aquellos espacios de la provincia en los que concurren caracteres naturales y/o de utilización social que conllevan la existencia de valores territoriales ambientales particulares quedan sujetos a las Normas particulares que a través de este Título se establecen. Dichos espacios han sido incluidos en su totalidad dentro del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de este Plan.

2. - Estas Normas se orientan a la mejor y más efectiva protección de los valores territoriales ambientales en cada caso presentes, buscando en cualquier circunstancia la compatibilización con las utilidades, tradicionales o no, que resulten apropiadas para el mantenimiento de los valores que se pretende proteger.

3. - Estas Normas, que en su aplicación a espacios concretos suponen para los mismos la existencia de una Protección específica, distinguen una serie de categorías a través de las cuales se ha buscado un mejor ajuste de las determinaciones normativas a las características territoriales de sus respectivos ámbitos de aplicación.

30.- CATEGORIAS DE SUELOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS

1. - Estas Normas diferencian tres categorías genéricas de espacios en atención a sus características físico-naturales y a los procesos actuantes sobre ellos:

- Protección Especial Integral
- Protección Especial Compatible
- Protección Cautelar

2. - Las determinaciones inherentes a cada una de dichas categorías genéricas de protección, constituyen la referencia normativa básica a la hora de establecer los usos y actividades prohibidos y compatibles por este Plan, completando para cada espacio concreto la Normativa General de Regulación de Usos y Actividades. Sin que ello suponga en ningún caso asignación de usos en territorios en consonancia con lo dispuesto en la Norma 2 de este Plan. Dentro de cada categoría se han diferenciado ámbitos específicos a través de los cuales se precisan con mayor detalle las determinaciones normativas aplicables en cada caso.

3. Todos los ámbitos relativos a las categorías de Protección Especial están identificados en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos anexo al presente Plan.

4. - De acuerdo con lo establecido en la Norma 2.1. la delimitación de estos espacios se realiza a los efectos específicamente protectores de este Plan, sin que en ningún caso presuponga clasificación urbanística del suelo.

Las áreas de la provincia no calificadas de especial protección en algunas de sus categorías, quedan sujetas a las Normas Generales de este Plan, así como al régimen urbanístico ordinario que les corresponde con arreglo a la legislación y el planeamiento vigente.

COMPLEJO SERRANO – (CS)

El T.M. de Alhaurin el Grande queda afectado por el Complejo Serrano (C-S) Sierra de Mijas que incluye además a los términos municipales de Alhaurin de la Torre, Mijas, Benalmádena, Málaga y Torremolinos, con una superficie total de 7637,5 Has. de las cuales afectan a Alhaurin el Grande unas 1.300 Has. aprox. Además de incluir en el anexo una ficha síntesis de dicho complejo serrano, desde el término municipal sus límites, siguiendo el sentido de la aguja de un reloj, son los siguientes:

Sur: La divisora con el T.M. de Mijas hasta encontrarse con la carretera Coín-Mijas, hasta la pista forestal.

Oeste: desde dicha pista forestal que sale del paraje de Valtocado y continúa por ésta hasta el Arroyo del Tejar.

Norte: Camino forestal que rodea la Sierra al Sur de Alhaurín el Grande entre el Arroyo del Tejar y el Arroyo de la Dehesilla en el límite de los TT.MM. de Alhaurín el Grande y la Torre.

Este: divisoria del T.M. de Alhaurín el Grande.

A continuación pasamos a transcribir la Norma 39 que regula los complejos serranos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico:

31.- COMPLEJOS SERRANOS DE INTERES AMBIENTAL (CS)

1. - Constituyen estos espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos y en ocasiones valores faunístico destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo.

2. - En estos espacios se prohíbe:

- a) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- b) Los parques de atracciones.
- c) Aeropuertos y helipuertos.
- d) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.
- e) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.
- f) La tala de árboles para transformación de usos.

3.- Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterramiento y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1 y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un Proyecto de Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 27.

f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a las siguientes limitaciones:

- No situarse a distancias mayores de 1 Km. del núcleo de población más próximo.
- No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
- No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
- Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

En cualquier caso será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 27.

- El promotor no demostrará inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

h) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 23. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

ESPACIOS FORESTALES (FR)

Los Espacios Forestales de Interés Recreativo que afectan al T.M. de Alhaurín el Grande son los correspondientes a aquellos que se encuentran en las estribaciones de la Sierra de Hijas y en el pie de monte del Valle del Guadalhorce. A continuación transcribimos la norma 40 del Plan Especial de Protección del Medio Físico sobre los FR.

32.- ESPACIOS FORESTALES DE INTERES RECREATIVO (FR).

1.- Se han calificado como tales a aquellos espacios forestales, en general, repoblaciones, que por su localización cumplen un papel destacado como áreas de ocio y recreo extensivo. Suelen presentar una utilización pública tradicional, y comportar interesantes valores paisajísticos y ambientales.

2.- En estos espacios se prohíbe:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos, instalaciones ganaderas y piscifactorías.
- c) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.
- d) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- e) Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.
- f) La vivienda no ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería.
- g) Los parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva planta.

- h) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto centros de educación ligados al medio.
 - i) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.
 - j) Aeropuertos y helipuertos, instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones y las infraestructuras marítimo-terrestres del tipo B.
3. - Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
- a) Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos excepto los más arriba señalados.
 - b) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los Parques Rurales de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 27.
 - c) Los campamentos de turismo, albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas con las limitaciones y requisitos establecidos en la Norma 39.3.f.
 - d) Las instalaciones de restauración.
 - e) Los usos turísticos y recreativos que se apoyan sobre edificaciones legales existentes previo Estudio de Impacto Ambiental.
 - f) Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en estas zonas y siempre de acuerdo a lo establecido en la Norma 23. En cualquier caso será preceptiva la realización previa de un Estudio de Impacto Ambiental.

PAISAJES AGRARIOS SINGULARES (AG)

En el T.M. de Alhaurín el Grande constituyen estos, los regadíos del Guadalhorce, a continuación transcribimos la norma 42 que regula dichos espacios:

1. - Se entiende por tales aquellos espacios que presentan Una notable singularidad productiva, condicionada por determinaciones geográficas y/o por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

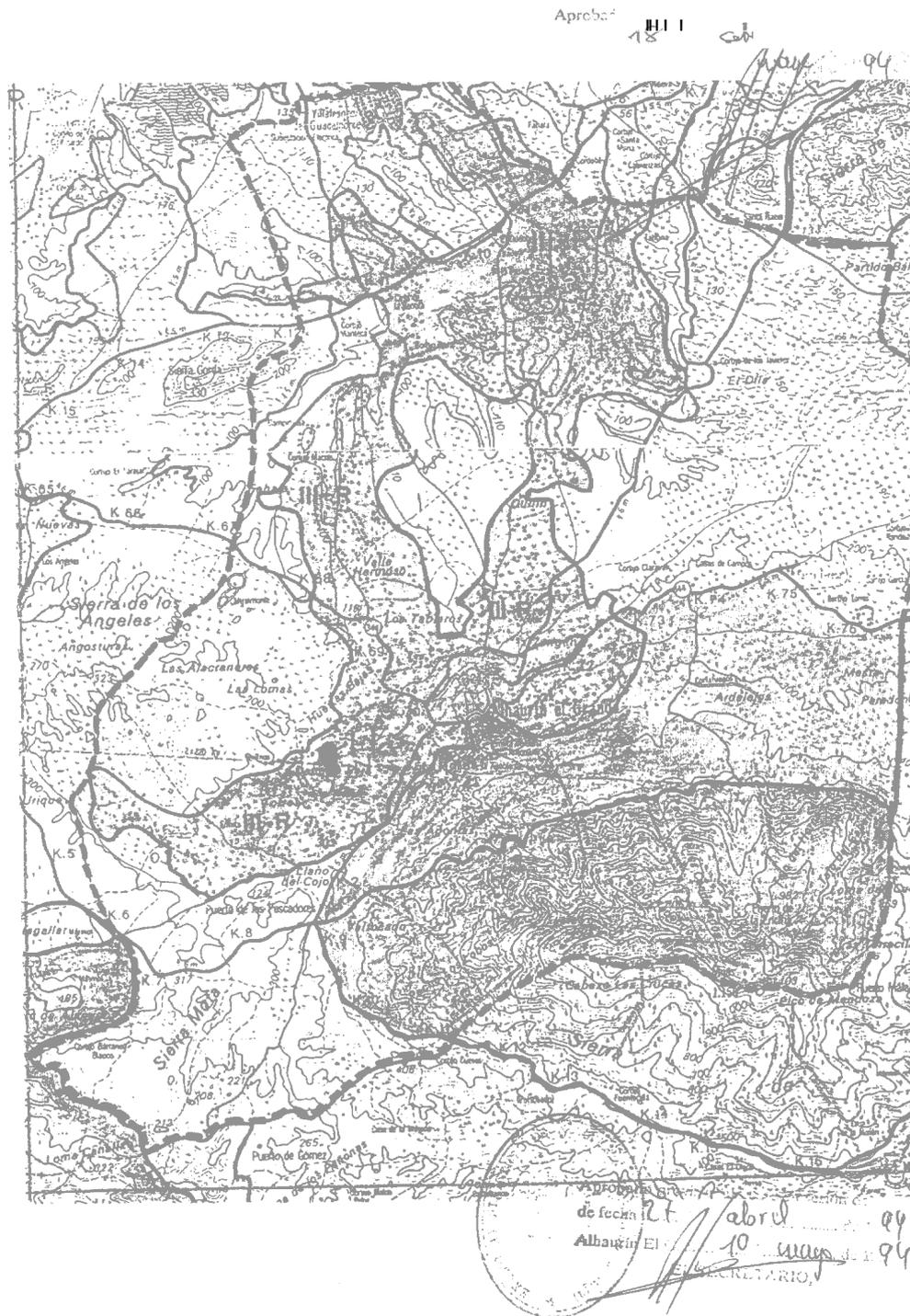
Comportarán en general acusada personalidad e interés paisajístico.

2. - En todos estos espacios se prohíbe:

- a) Las actuaciones mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
- b) Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.
- c) Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.
- d) Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.
- e) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- f) Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aeropuertos y helipuertos.
- g) Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

3.- Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de la de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y 14714 vertederos de residuos sólidos agrarios será requisito imprescindible la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.
- b) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.
- c) Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.
- d) Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
- e) Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural, en las condiciones establecidas en la Norma 39.3.h)
- f) Las redes infraestructurales que necesariamente deben localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 23. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Medio Ambiental.



En señal de lo cual, firmo el presente a los efectos oportunos, en la villa de Alhaurín el Grande, a 17 de marzo de 2010.
 El Alcalde, firmado: Juan Martín Serón.

4490/10

<p>Extracto de la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Exacción de Tasas por la Prestación de Servicio del Boletín Oficial de la Provincia, artículo 6.1, publicada en el BOP con fecha 27 de diciembre de 2005</p> <p>TASA GENERAL DE INSERCIÓN DE EDICTOS</p> <table border="0"> <tr> <td>ORDINARIO</td> <td>URGENTE</td> </tr> <tr> <td>0,29 euros/palabra</td> <td>0,58 euros/palabra</td> </tr> </table>	ORDINARIO	URGENTE	0,29 euros/palabra	0,58 euros/palabra	<p>OFICINAS</p> <p>Avda. de los Guindos, 48 (Centro Cívico) - 29004 Málaga</p> <p>Horario: de 9:00 a 13:30</p> <p>Teléfonos: 952 06 92 79/80/81/82/83 - Fax: 952 60 38 44</p> <p>Se publica todos los días, excepto sábados, domingos y festivos en el municipio de Málaga</p>
ORDINARIO	URGENTE				
0,29 euros/palabra	0,58 euros/palabra				